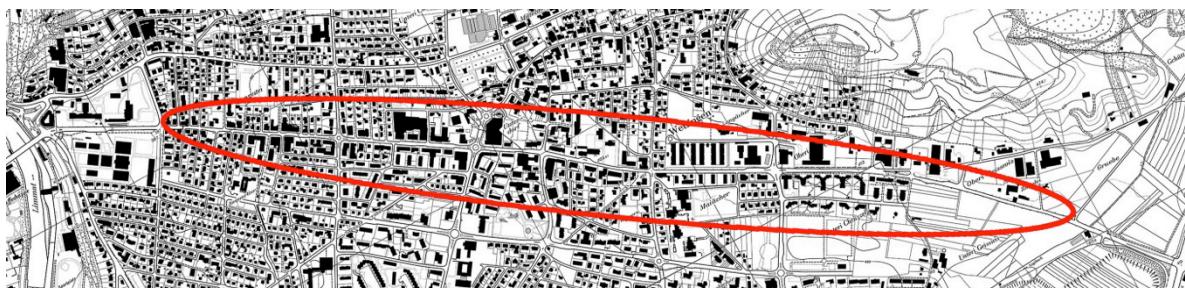


Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossen



IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinderat Wettingen, Alberich Zwyssigstrasse 76, 5430 Wettingen

Projektleitung:

Gemeinde Wettingen, Bau- und Planungsabteilung, Alberich Zwyssigstrasse 76, 5430 Wettingen
Urs Heimgartner und Martin Valencak

Bearbeitung:

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Heinz Beiner und Denise Janes

Ablage Abbildungen
25571_13A_160315_PB_Bilder

INHALT

Zusammenfassung	6
1 Planungsgegenstand und Ziele	7
1.1 Anlass und Gegenstand der Planung	7
1.2 Zielsetzungen	8
1.3 Dokumente der Teiländerung	9
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	10
2.1 Übergeordnete Grundlagen	10
2.1.1 Kantonale Grundlagen	10
2.1.2 Regionale Grundlagen	10
2.2 Kommunale Grundlagen	12
2.2.1 Allgemeine Nutzungsplanung	12
2.2.2 Masterplan Landstrasse	12
2.2.3 Kommunaler Gesamtplan Verkehr	12
2.2.4 Freiraumkonzept	12
2.3 Fazit	13
3 Sachthemen	14
3.1 Siedlungsinnenentwicklung / Verdichtung	14
3.1.1 Verdichtungspotenziale	14
3.1.2 Mindestdichten	15
3.1.3 Verdichtungsstrategie für die Landstrasse	16
3.1.4 Einwohnende & Beschäftigte	17
3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	19
3.2.1 Umsetzung übergeordneter Vorgaben	19
3.2.2 Prognostizierte Verkehrszunahme	19
3.2.3 Erschliessungskonzept Landstrasse	20
3.2.4 BNO-Regelungen	20
3.2.5 Verkehrsmassnahmen	22
3.2.6 Limmattalbahn	23
4 Erläuterungen zu Planungsinhalten	24
4.1 Ziele der Teiländerung	24
4.2 Planungsgrundsätze	24
4.3 Qualitätssicherung	27
4.4 Neue Zonenart: Zone Landstrasse	27
4.5 Zone Bahnhofareal	28
4.6 Nutzweise	29
4.6.1 Allgemein	29
4.6.2 Nutzweise der Erdgeschosse	30

4.7	Grundmasse	32
4.7.1	Regelbauweise	32
4.7.2	Herleitung Erdgeschoss- und Gebäudehöhen	34
4.7.3	Differenzierung der Grundmasse	36
4.8	Gebiete für höhere Gebäude	39
4.8.1	BNO-Regelungen	39
4.8.2	Inventarobjekte	45
4.9	Spezifische Regelungen für Teilgebiete	46
4.9.1	Teilgebiet «Zentrum»	46
4.9.2	Teilgebiet A	47
4.9.3	Teilgebiet B	47
4.9.4	Teilgebiet D	48
4.9.5	Teilgebiet «Obere Geisswies»	49
4.9.6	Nordstrasse bis Jurastrasse/Märzengasse	51
4.10	Nutzungen mit hohem Personenverkehr	51
4.11	Förderung Arealüberbauung	54
4.12	Spiel- und Erholungsflächen	55
4.13	Parkierung und Mobilitätskonzept	57
4.14	Bäume entlang der Landstrasse	63
4.15	Weitere Planungsinstrumente	63
5	Beurteilung der Planungsvorlage	65
5.1	Interessenabwägung	65
5.2	Überprüfung der Vorlage anhand der Ziele	65
5.3	Planbeständigkeit	67
6	Weiterer Handlungsbedarf	69
6.1	Konkretisierung Masterplan Landstrasse	69
6.2	Erschliessungsplanung	69
6.3	Weitere Regelungen	70
7	Beteiligte	71
8	Planungsablauf	72
8.1	Übersicht	72
8.2	Prüfung durch übergeordnete Stellen	73
8.2.1	Kantonale Vorprüfung	73
8.2.2	Stellungnahme Baden Regio	73
8.3	Mitwirkung gemäss § 3 BauG	74
8.3.1	Mitwirkungsaufgabe	74
8.3.2	Wichtigste Eingaben / Themen	74
8.3.3	Weiteres Vorgehen	80
8.4	Einwendungsverfahren	80
8.4.1	Allgemeines	80
8.4.2	Begründung der Änderungen	80

8.5	Weitere Anpassungen	86
8.6	Beschlussfassung	87
	Abkürzungsverzeichnis	88
	Beilagen	90

ZUSAMMENFASSUNG

Fokus Landstrasse	Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen fokussiert auf die Landstrasse. Als Grundlage für die Teiländerung dient der Masterplan Landstrasse, der in einem breit abgestützten, mehrjährigen Planungsprozess erarbeitet wurde.
Ziele und Grundsätze	Die Teiländerung der Nutzungsplanung stützt sich auf folgende Ziele und Grundsätze ab: <ul style="list-style-type: none">- ein Zonentyp für die gesamte Landstrasse;- differenzierte Regelungen zur Erhaltung einer vielfältigen Bau- und Nutzweise;- Stärkung des Zentrums;- Abstimmung von Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung über mehrere Grundstücke hinweg durch Förderung von Gesamtbetrachtungen;- keine Aufzonung nach dem Giesskannenprinzip, sondern eine differenzierte, situationsbezogene Nutzungserhöhung mit gleichzeitiger Qualitätssicherung;- Verdichtung an ausgewählten Orten;- Qualitätssicherung.
Planungsinstrumente	Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung und Entwicklung der Landstrasse geschaffen. Gestützt auf diese Teiländerung werden anschliessend weitere Planungsmittel, wie die Vollzugsrichtlinie Landstrasse, das Parkierungsreglement und die Erschliessungspläne zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen sein.
Gesamtrevision	Der Gemeinderat Wettingen beabsichtigt, die Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung gesamthaft zu überprüfen. Die Arbeiten dazu werden voraussichtlich 2017 beginnen. Aufgrund der Dringlichkeit, welche die Revitalisierung der Landstrasse in der politischen Agenda einnimmt, zieht der Gemeinderat die Teiländerung für die Landstrasse zeitlich vor. Die in der kantonalen Bauverordnung bis 2021 verlangte Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung.

1 PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELE

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Problemstellung	<p>Die Landstrasse steht unter zunehmendem Nutzungsdruck und in Konkurrenz mit peripher gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere dem Einkaufszentrum «Tägipark» im Osten der Gemeinde, aber auch Angeboten ausserhalb der Gemeinde. Sie hat als Einkaufsort an Attraktivität verloren, und das Erscheinungsbild nimmt an Qualität ab.</p> <p>Verschiedene Bauprojekte und Baugesuche haben gezeigt, dass die Vorschriften für die Zentrumszone eine erwünschte qualitative Verdichtung nur erschwert oder gar nicht zulassen. Der öffentliche Raum kommt heute, u.a. aufgrund der Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr, nur wenig zur Geltung. Es mangelt an übergreifenden Gestaltungsideen, die zur Identität der Landstrasse und zur Orientierung im Raum beitragen. Er weist Mängel in der Aufenthaltsqualität und der Nutzbarkeit auf und ist wenig attraktiv.</p> <p>Bislang fehlte eine Gesamtbetrachtung der zahlreichen Bereiche, die in der Landstrasse aufeinandertreffen. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Nutzungen / Funktionen sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums müssen aufeinander abgestimmt werden.</p>
Planungsprozess	<p>Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Wettingen während rund vier Jahren, ausgehend von einer Testplanung im Jahre 2011, in einem breit abgestützten Planungsprozess mit der künftigen Entwicklung der Landstrasse auseinandergesetzt.</p>
Masterplan Landstrasse	<p>Die Erkenntnisse aus diesem Planungsprozess sind im Masterplan Landstrasse festgehalten (siehe Kapitel 2.2.2). Der Masterplan dient den Behörden als verbindlicher Orientierungsrahmen und der Öffentlichkeit zur Information über die Entwicklungsabsichten in der Landstrasse.</p>
Eigentümerverbindliche Festlegungen	<p>Um die Inhalte des Masterplans Landstrasse grundeigentümerverbindlich festzusetzen, bedarf es einer Änderung der allgemeinen Nutzungsplanung.</p>
Vorgezogene Teiländerung	<p>Aufgrund des Handlungsbedarfs in der Landstrasse und der durch den bisherigen Planungsprozess entstandenen Dynamik wird die Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung für die Landstrasse¹ der beabsichtigten Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung zeitlich vorgezogen. Mit einer Integration in die Gesamtrevision würde bis zu deren Rechtskraft zu viel Zeit benötigt (siehe Kapitel 5.3).</p>

¹ Nachfolgend: Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Mit der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse werden nur diejenigen Bestandteile der Grundordnung angepasst, die einen direkten Bezug zur Landstrasse aufweisen. Regelungen in der Grundordnung, die sich auf die Gesamtgemeinde beziehen, werden – von wenigen Ausnahmen abgesehen² – im Rahmen der Gesamtrevision überprüft und geändert.

Die in der kantonalen Bauverordnung bis 2021 verlangte Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung.

1.2 Zielsetzungen

Entwicklungsziele	Der Gemeinderat Wettingen hat für die Landstrasse zu Beginn des Planungsprozesses (Testplanung 2011) folgende Entwicklungsziele formuliert:
Gesamtbetrachtung (Abstimmung)	Die Entwicklung des Siedlungsraums ist abgestimmt erfolgt; dies betrifft die Baustruktur, den Freiraum, auf die Quartierstruktur abgestimmte bauliche Dichten, die Verkehrskapazitäten und eine ausgewogene Sozialstruktur. Umweltbelange sind berücksichtigt.
Zentrumsfunktion, Identität	Die Landstrasse ist das Rückgrat von Wettingen, übernimmt Zentrumsfunktion und ist Ort der Begegnung. Sie ist als urbanes Zentrum belebt sowie gestärkt und bildet eine attraktive Visitenkarte von Wettingen. Die Landstrasse hat an Identität gewonnen.
Durchmischung	Die Landstrasse ist attraktiv als Wohnort sowie als Arbeitsort und ist die wichtigste Einkaufszone Wettingens. Die Vielfalt an Einkaufsgeschäften und Dienstleistungsanbietenden ist erhalten und durch öffentliche Angebote ³ zusätzlich gestärkt.
Aufwertung Freiraum	Der Freiraum entlang der Landstrasse ist gestalterisch aufgewertet und der öffentliche Raum für alle benutzbar. Trotz der Verkehrsbelastung ist er ein belebter und attraktiver Ort. Die vielseitige Nutzbarkeit und die Aufenthaltsqualität leisten einen wichtigen Beitrag zur positiven Wahrnehmung sowie zur Identität.

² Einführung weiterer Planungsinstrumente gemäss § 5^{bis} BNO (siehe Kapitel 4.15); Parkierung gemäss §§ 45, 45^{bis}, 45^{ter}, 45^{quater} und 45^{quinquies} (siehe Kapitel 4.13) sowie § 53^{bis} (siehe Kapitel 4.14).

³ Beispiele für öffentliche Angebote: Kindertagesstätte, Bibliothek, Kino.

fikation mit der Landstrasse und sind ein wichtiger Anziehungspunkt im Alltag.

Aufwertung Strassenraum	Die Landstrasse ist als lebendiger Raum gestaltet, der von Fassade zu Fassade reicht und nicht allein vom motorisierten Individualverkehr geprägt ist. Die einzelnen Verkehrsarten (MIV, ÖV, LV) prägen den Strassenraum gleichermaßen. Die Verkehrsströme sind so organisiert, dass ein rücksichtsvolles, funktionierendes Nebeneinander herrscht.
Städtebauliche Mitte	Durch die gezielte bauliche Entwicklung ist die Landstrasse noch deutlicher zur städtebaulichen Mitte von Wettingen geworden. Die bauliche Verdichtung ist mit der Gestaltung des Freiraums und der Verkehrsplanung koordiniert.
Einbezug Akteure	Die Aufwertung und Revitalisierung der Landstrasse sind unter Einbezug der massgebenden Akteure wie Grundeigentümer, Ladenbesitzer, Bewohner und Kunden erfolgt. In der Folge sind massgebliche private Investitionen in Immobilien und in die Infrastruktur ausgelöst worden.

1.3 Dokumente der Teiländerung

Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse umfasst folgende Dokumente:

Verbindliche Dokumente	<ul style="list-style-type: none"> - Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung Landstrasse (Synopsis), 17. November 2016 - Bauzonenplan 1:2500, Teiländerung Landstrasse, 17. November 2016
Erläuternde Dokumente	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 17. November 2016
Grundlagen	<p>Folgende Dokumente liegen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse zugrunde (siehe Beilagen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zukunft Wettingen, Masterplan Landstrasse – Zusammenfassung, August 2014 (Beilage 1) - Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse: Teil 1: Leistungsberechnungen Knoten; Teil 2: Erschliessungskonzept 2030, technischer Bericht, 28. April 2015 (Beilage 2) - Herleitung der maximalen Gebäudehöhen, 7. Mai 2015 (Beilage 3) - Mitwirkungsbericht, 7. April 2016 (Beilage 4)

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Grundlagen

2.1.1 Kantonale Grundlagen

Raumkonzept Aargau

Im Raumkonzept Aargau ist die Gemeinde Wettingen, gemeinsam mit Baden, als urbaner Entwicklungsräume bezeichnet. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden. Das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung der Landstrasse wird auch mit der vorliegenden Teiländerung verfolgt.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan enthält Themen, die sich auf die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse auswirken:

- Bevölkerungszunahme innerhalb Siedlungsgebiet;
- Mindestdichten.

Diese Themen sind in der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt und zweckmäßig umgesetzt (siehe Kapitel 3.1).

Störfallvorsorge

Die Raumplanung hat u.a. die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung und die Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen. Als Planungshilfe hat der Kanton Konsultationsbereiche ausgeschieden. Die Landstrasse verfügt über keinen Eintrag.

2.1.2 Regionale Grundlagen

Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Baden Regio beschloss 2013 ein Regionales Entwicklungskonzept (REK). Das REK skizziert für Wettingen und die Landstrasse für das Jahr 2030 folgende Vision:

- Wettingen ist Zentrumsgebiet;
- die Landstrasse zwischen dem Bahnhof Baden und dem Knoten Alberich Zwyssigstrasse ist ein Regionalzentrum, das sich durch eine ausgeprägte Siedlungeninnenentwicklung auszeichnet;
- im Bereich des Knotens Landstrasse / Alberich Zwyssigstrasse sind Hochhäuser ortsbildprägend (Landmarks);
- ist der Strassenraum der Landstrasse gestaltet;
- ist der Langsamverkehr gefördert
- und die Limmattalbahn durch die Landstrasse geführt.

Gemäss dem REK ist das Zentrumsgebiet städtisch geprägt und vielfältig genutzt. Unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen sowie Arbeitsplatzangebote in einer hohen Dichte kennzeichnen diesen Raum. Siedlungen, Freiräume und Infrastrukturen weisen eine hohe Gestaltungs- und Nutzungsqualität auf. Das Zentrumsgebiet verfügt u.a. über das Regionalzentrum Baden und Wettingen. Die Zentren sind attraktiv gestaltet und tragen wesentlich zur Lebens- und Aufenthaltsqualität bei.

Ausgewiesene Gebiete (Gebiete mit ausgeprägter Siedlungsinnenentwicklung) sind stark umstrukturiert, hoch verdichtet und erneuert. Sie konzentrieren sich entlang der Hauptverbindungsachsen und verfügen mindestens über ÖV-Gütekasse C. Im Zentrumsgebiet findet ein Grossteil des künftigen Bevölkerungswachstums statt. Das Gebiet zeichnet sich entsprechend durch eine hervorragende Erschliessung und Erreichbarkeit aus. Das Zentrumsgebiet ist weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet und weist ein städtisches ÖV-Angebot mit der S-Bahn / Limmattalbahn und einem ergänzenden Busangebot mit mindestens 7.5'-Takt entlang der Erschliessungskorridore auf. Daneben zeichnet sich das Zentrumsgebiet über ein attraktives zusammenhängendes Langsamverkehrsnetz aus.

Diese Visionen des REK 2030 sind mit dem Masterplan Landstrasse und der darauf basierenden Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt und umgesetzt.

Agglomerationsprogramm Aargau Ost, 2. Generation	Im Agglomerationsprogramm Aargau Ost, 2. Generation, ist Wettingen gemeinsam mit Baden Agglomerationszentrum. Die Handlungsschwerpunkte (z.B. Bereitstellen eines urbanen Dienstleistungsangebotes, überdurchschnittliche städtebauliche Qualitäten) decken sich mit den Anliegen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse (siehe Kapitel 1.2). Die Landstrasse wird im Siedlungskonzept 2030 als Gebiet mit wichtigem Innenpotenzial bezeichnet. In diesen Gebieten soll eine Nutzungsverdichtung und -optimierung (Mix Arbeiten und Wohnen) an ausgewählten zentralen Lagen im urbanen Entwicklungsraum erfolgen. Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird dies unterstützt. Als Massnahme für die Landstrasse ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept vorgesehen, das die Aufwertung und die Gestaltung des Strassenraums zum Ziel hat. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung unterstützt diese Massnahme aus dem Agglomerationsprogramm.
Verkehrsmanagement Raum Baden-Wettingen	Das Verkehrsmanagement Raum Baden-Wettingen ist teilweise umgesetzt. Die im Osten der Landstrasse geplanten Massnahmen (Busspur Geisswies, Dosierungsanlage, Knotensanierung Halbartenstrasse) sind Bestandteil des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV). Diese Projekte sind im Masterplan Landstrasse berücksichtigt und werden unabhängig von der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse umgesetzt.

2.2 Kommunale Grundlagen

2.2.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Vollständige, rechtskräftige
Nutzungsplanung

Die Gemeinde Wettingen verfügt über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Allgemeine Nutzungsplanung. Sie ist seit rund 15 Jahren in Anwendung:

Allgemeine Nutzungsplanung	Beschluss Einwohnerrat	Kantonale Genehmigung
Gesamtrevision	7. Dezember 2000	21. Mai 2002
Anpassung Bauzonengrenzen Parzelle Nr. 1461		Beschluss Regierungsrat: 2. September 2002
Kommerzielle Plakatierung auf öffentlichem Grund (Anpassung § 54 Abs. 2 BNO)		Urteil Verwaltungsgericht: 27. Juni 2003
Teilrevision Gebiet «Obere Geisswies»	1. März 2007	13. Juni 2007
Teilrevision Gebiet «Langäcker»	25. September 2013	26. Februar 2014

2.2.2 Masterplan Landstrasse

Wichtige Grundlage

Der Masterplan Landstrasse, vom Gemeinderat am 17. Juli 2014 beschlossen, bildet die Grundlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Er umfasst Grundsätze und Inhalte zu den Themen Funktionen / Nutzungen, Freiraum, Verkehr und Städtebau (siehe Beilage 1).

2.2.3 Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Abstimmung der Grundlagen und
Planungsmittel

Der Gemeinderat beschloss den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), der vom 8. Juni bis zum 10. Juli 2016 öffentlich aufgelegt worden ist (Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG), am 23. Juni 2016 und reichte den KGV anschliessend dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) zur Genehmigung ein. Das BVU genehmigte den KGV am 27. Juni 2016. Der KGV und die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse sind aufeinander abgestimmt.

2.2.4 Freiraumkonzept

Abstimmung der Grundlagen und
Planungsmittel

Der Gemeinderat beschloss am 4. Juli 2013 ein Freiraumkonzept. Das Freiraumkonzept und der Masterplan Landstrasse wurden materiell aufeinander abgestimmt. Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt diese kommunale Grundlage.

2.3 Fazit

Übergeordnete Vorgaben sind erfüllt	Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt die übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorgaben.
Abstimmung und Berücksichtigung kommunaler Grundlagen	Der Masterplan Landstrasse stellt für die vorliegende Teiländerung die wichtigste Grundlage dar. Aufgrund der zeitweise parallelen Bearbeitung des Masterplans mit dem KGV und dem Freiraumkonzept konnte eine laufende Überprüfung und Abstimmung dieser Planungsgrundlagen sichergestellt werden. Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse berücksichtigt diese Grundlagen und gewährleistet somit die Abstimmung der einzelnen Sachthemen.

3 SACHTHEMEN

3.1 Siedlungsinnenentwicklung / Verdichtung

3.1.1 Verdichtungspotenziale

Revision kantonaler Richtplan,
Teil Siedlungsgebiet

Als Folge der revidierten Raumplanungsgesetzgebung des Bundes wurden die Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne bis Ende April 2019 an die neuen Anforderungen anzupassen. Der Grosse Rat hat diese Aufgabe bereits erfüllt und den kantonalen Richtplan mit dem «Anpassungspaket Siedlungsgebiet zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes» am 24. März 2015 beschlossen. Mit dem revidierten Richtplan hat der Grosse Rat nicht nur das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt, sondern auch Vorgaben zu den minimalen Einwohnerdichten und zum Fassungsvermögen des Siedlungsgebiets beschlossen.

Stellenwert der Landstrasse aus
kantonaler Sicht

Die Landstrasse zählt aus kantonaler Sicht zu den mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen, zentralen Lagen, für die eine gezielte Verdichtung unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen gefordert wird.

Mit der möglichen Weiterführung der Limmattalbahn von Killwangen über Wettingen bis nach Baden könnte langfristig ein zusätzliches Verdichtungspotenzial einhergehen.

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse hat somit auch die Aufgabe, Entwicklungspotenziale zu erkennen und die Voraussetzungen zu schaffen, damit diese Potenziale mobilisiert werden können.

Fassungsvermögen
der Bauzone

Die Gemeinde Wettingen zählt 20'601 Einwohnende (Stand 30. November 2016). Gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan muss die Gemeinde die Voraussetzung dafür schaffen, dass innerhalb des im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegten Siedlungsgebiets bis ins Jahr 2040 27'120 Einwohnende⁴ Platz finden würden, was einer Zunahme um rund 6500 Personen oder rund 32 % entspricht.

⁴ Siehe Anpassung kantonaler Richtplan Siedlungsgebiet, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, 10. Dezember 2014.

Mögliche Verteilung des Bevölkerungswachstums	Dieses Bevölkerungswachstum könnte wie folgt verteilt werden (Bandbreite aufgrund unterschiedlicher Dichte- / Flächenverbrauchsannahmen): <ul style="list-style-type: none"> • Entlang Landstrasse (Entwicklungsschwerpunkt): <ul style="list-style-type: none"> + 1400 bis 1850 Einwohnende (siehe Kapitel 3.1.4) • Bahnhofareal (Entwicklungsschwerpunkt): <ul style="list-style-type: none"> + 600 bis 800 Einwohnende • Erweiterte Bauzone Wettingen Ost und Sulperg (Einzung): + 2500 bis 3000 Einwohnende • Übrige bestehende Bauzone: <ul style="list-style-type: none"> + 1150 bis 2300 Einwohnende
Fassungsvermögen bei Planungshorizont von 15 Jahren	Während dem der kantonale Richtplan auf einen Planungshorizont von 25 Jahren ausgelegt ist (d.h. bis 2040), weist die Nutzungsplanung einen Planungshorizont von 15 Jahren auf (2030). Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse müsste deshalb die Voraussetzung geschaffen werden, dass für 60 % des bis 2040 möglichen Bevölkerungswachstums mit geeigneten Siedlungsstrukturen Platz angeboten werden kann: <ul style="list-style-type: none"> - Gesamtes Siedlungsgebiet: + 4100 Einwohnende (60 % von 6800) - Landstrasse: + 850 bis 1100 Einwohnende (60 % von 1400 bis 1800)
Mindestdichten gemäss kantonalem Richtplan	3.1.2 Mindestdichten Der kantonale Richtplan zählt Wettingen zum Raumtyp «Kernstadt». Für diesen Raumtyp müssen folgende Mindestdichten ⁵ erreicht werden: <ul style="list-style-type: none"> - in überbauten Wohn- und Mischzonen: 70 E / ha Dieser Wert wird in der Landstrasse mit 98 E / ha bereits heute deutlich übertroffen. - in unüberbauten Wohn- und Mischzonen: 90 E / ha
Weitere Massnahmen zur Siedlungsinnenentwicklung	Der Kanton erwartet auch von Gemeinden, die ihre Mindestdichten erreicht haben, weitere Massnahmen zur Siedlungsinnenentwicklung zu ergreifen. Gemäss Abschätzung der Gemeinde kann der Mittelwert für die Landstrasse von heute 98 E / ha auf ca. 120 E / ha erhöht werden. Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden somit die Voraussetzungen für eine zusätzliche innere Verdichtung an der Landstrasse geschaffen. Die kantonalen Anforderungen sind damit erfüllt.

⁵ Siehe Kantonaler Richtplan Aargau, Kapitel S 1.2, Beschluss 2.1

3.1.3 Verdichtungsstrategie für die Landstrasse

Grundsatz

Die Verdichtung der Siedlung darf nicht allein von quantitativen Überlegungen ausgehen. Vielmehr stehen bei der Verdichtung die Qualität und deren Sicherung im Vordergrund. Aus diesem Grund wird auf eine generelle, undifferenzierte Aufzonung nach dem Giesskannenprinzip verzichtet. Angestrebt wird eine differenzierte, auf die jeweilige Lage abgestimmte Verdichtung, deren Qualität mit geeigneten Mitteln gesichert werden kann.

Verdichtung und Qualitätssicherung mit Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen

Die Verdichtung mit gleichzeitiger Qualitätssicherung soll vor allem mit Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen gefördert werden:

- Mit einer Arealüberbauung besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen, falls die kantonalen und kommunalen Anforderungen erfüllt sind (siehe § 39 BauV und § 38 Abs. 4 BNO). Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und als Anreiz zur Durchführung einer Arealüberbauung wird die für Arealüberbauungen bisher minimal erforderliche Grundstücksfläche von 3000 m² (Zentrumszone, § 38 Abs. 2 BNO) auf 2000 m² herabgesetzt (Zone Landstrasse, § 38 Abs. 2 BNO).
- Gemäss Masterplan Landstrasse sollen wichtige Strassenkreuzungen zu Orientierungsorten entwickelt werden. Sie sollen diese Funktion u.a. mit publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und mit einer situationsgerechten Freiraumgestaltung wahrnehmen. Weiter kann und soll mit der Setzung von städtebaulichen Akzenten in die Höhe ein zusätzlicher Beitrag zur Schaffung von Orientierungsorten geleistet werden. Zur Umsetzung dieser Orientierungsorte sind im Bauzonenplan als überlagerte Festlegung Gebiete bezeichnet, in denen auf der Grundlage eines Gestaltungsplans einzelne höhere Gebäude errichtet werden können.
Nicht alle Orientierungsorte haben dieselbe Bedeutung. Sie sollen sich über ihren ortsspezifischen Charakter voneinander unterscheiden. Es werden deshalb zwei Gebietstypen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen ausgeschieden (§ 8^{quinquies} BNO). In diesen Gebieten (Orientierungsorte) sind im Vergleich zur Regelbauweise (4 Vollgeschosse) je nach Standort einzelne Gebäude mit drei bis fünf zusätzlichen Vollgeschossen zulässig. Ein zusätzliches Dach- bzw. Attikageschoss ist in diesen Fällen nicht mehr möglich.
Die erhöhten Nutzungsmöglichkeiten können allerdings nur dann beansprucht werden, wenn die in der BNO formulierten qualitativen Anforderungen gesamthaft erfüllt sind.

- Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet D kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans überbaut werden (siehe Kapitel 4.9.4). Mit dem Gestaltungsplan besteht die Möglichkeit, das gemäss Regelbauweise zulässige Nutzungsmass zu erhöhen und gleichzeitig die qualitativen Anforderungen allgemeinverbindlich zu sichern.
- Ist eine zweckmässige Unterteilung des Teilgebiets D möglich, dann können auch Teil-Gestaltungspläne erstellt werden, sofern damit die Ziele der Gestaltungsplanung erreicht werden können.

Verdichtung Teilgebiet B Für das Teilgebiet B existiert mit § 8^{septies} BNO eine für dieses Teilgebiet spezifische Verdichtungsregelung. Von den Grundmassen kann abgewichen werden, wenn bestimmte Anforderungen eingehalten sind (siehe Kapitel 4.9.3). Diese Verdichtung funktioniert im Grunde wie eine Arealüberbauung, setzt jedoch keine Mindestarealfläche voraus und ist somit für die kleinteilige Parzellarstruktur geeignet.

Gebiet für Gestaltungspläne mit besonderen Anforderungen Zwischen Nordstrasse/Sportstrasse und Jurastrasse/Märzen-gasse ist im Bauzonenplan ein Gebiet bezeichnet, in dem für Gestaltungspläne besondere qualitative Anforderungen gelten. Sofern diese Anforderungen erfüllt sind, ist ein Bauvorhaben von der Ausnützungsziffer befreit. Zudem kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden.

Mit diesen Anreizen soll eine qualitativ hochwertige Siedlungsinnenentwicklung gefördert werden.

Als weitere Massnahme zur Qualitätsförderung kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen.

3.1.4 Abschätzung Einwohnende & Beschäftigte

Verdichtungsstrategie Gesamtgemeinde Eine einfache Verdichtungsstrategie über die Gesamtgemeinde Wettingen zeigt auf, wie sich die Anzahl der Einwohnenden in Zukunft entwickeln könnte.

Erhöhung Überbauung- / Nutzungsdichte Landstrasse Weiter wurde für die Zone Landstrasse basierend auf der vorgesehenen, differenzierten Erhöhung der Überbauungs- und Nutzungsdichte (siehe Kapitel 3.1.3) abgeschätzt, wie sich die Verdichtungsabsichten auf die Einwohnenden- und Beschäftigtenzahlen auswirken können.

Annahmen für maximale Verdichtung	Die Berechnung der theoretisch maximal möglichen Verdichtung in der Zone Landstrasse basiert auf folgenden Annahmen:
	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnützung Arealbonus: AZ + 15 % • H1-Gebiete: AZ zwischen 1.8 und 2.0 • H2-Gebiete: AZ zwischen 1.6 und 1.8 • Teilgebiet B: keine wesentliche Veränderung • Ausbaugrad: 1.0
Entwicklung in 15 Jahren	Die allgemeine Nutzungsplanung weist einen Planungshorizont von 15 Jahren auf. Aus diesem Grund wird – in Anlehnung an die Technische Richtlinie Bauzonen ⁶ – für die nächsten 15 Jahre ein Drittel der maximal möglichen Verdichtung als realistisch beurteilt.
Zunahme Einwohnende und Beschäftigte	<p>Mit der vorgesehenen, differenzierten Erhöhung der Überbauungs- und Nutzungsdichte ist eine Zunahme an Einwohnenden und Beschäftigten die Folge.</p> <p>In der Zone Landstrasse können sich innerhalb des Planungshorizonts der Nutzungsplanung (15 Jahre) 500 bis 700 zusätzliche Einwohnende und 500 bis 1650 zusätzliche Beschäftigte ansiedeln.⁷ Dies entspricht einem Wachstum von 18 bis 25 % an Einwohnenden und von 25 bis 83 % an Beschäftigten⁸.</p>

	Zunahme Einwohnende		Zunahme Beschäftigte	
	von	bis	von	bis
Theoretische Zunahme an Einwohnenden (E) und Beschäftigten (B):				
a) bei Inanspruchnahme der maximal möglichen Ausnützung (Vollausbau):	1400	1850	950	3600
b) innerhalb der nächsten 15 Jahre (Anteil E und B bei Vollausbau):	500	700	500	1650
Bestand Einwohnende und Beschäftigte:	2850	2850	2000	2000
Veränderung innerhalb der nächsten 15 Jahre (Planungshorizont):	+500	+700	+500	+1650
Anzahl Einwohnende und Beschäftigte in 15 Jahren (Planungshorizont):	3350	3550	2500	3650
Veränderung in %	+18 %	+25 %	+25 %	+83 %

⁶ Technische Richtlinien Bauzonen, Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltkonferenz am 7. März 2014 und vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation am 17. März 2014.

⁷ Die grosse Spannweite der Veränderung der Beschäftigtenzahlen resultiert aus den unterschiedlichen Flächenbedürfnissen, die je nach Art der Unternehmung stark variieren.

⁸ Die hohe Zunahme bei den Beschäftigten ist u.a. auf die Arbeitsnutzung im Teilgebiet D (Mischgebiet mit Schwerpunkt Nutzung Arbeiten) zurückzuführen.

3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.2.1 Umsetzung übergeordneter Vorgaben

Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der übergeordneten Vorgaben

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.4) sind Gemeinden mit Strassenabschnitten, die im Siedlungsgebiet in Zonen mit Wohnanteilen liegen und einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 15'000 Motorfahrzeugen pro Tag aufweisen, dazu verpflichtet, das an die belastete Verkehrsachse angrenzende Siedlungsgebiet durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten. Die Funktionalität der Strasse muss dabei gewährleistet bleiben.

Weiter verlangt das kantonale Baugesetz von den Gemeinden, dass sie aufzuzeigen haben, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG).

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden diese zentralen Anliegen der übergeordneten Gesetzgebung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

3.2.2 Prognostizierte Verkehrszunahme

Ausgangslage

Die heutige Verkehrsmenge in der Landstrasse liegt je nach Abschnitt zwischen 10'000 und 16'000 Fahrzeugen pro Tag. Eine weitere wesentliche Verkehrszunahme kann kaum mehr bewältigt werden.

Auswirkungen E- und B-Zunahme

Es wurde deshalb untersucht, wie sich die aus der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse resultierende Einwohner- und Beschäftigungszunahme (siehe Kapitel 3.1.4) auswirkt.

Berechnung: «worst case»

Für die Berechnung der Verkehrszunahme wurde bewusst ein «worst-case-Szenario» abgebildet (siehe Beilage 2, Teil 1). Es ist davon auszugehen, dass die darin abgebildeten Verkehrsbelastungen zu hoch sind.

Induzierter Mehrverkehr

Die Berechnungen zeigen, dass der in den nächsten 15 Jahren als Folge der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse induzierte Mehrverkehr bezogen auf die allgemeine Verkehrszunahme nicht wesentlich ins Gewicht fällt.

Allgemeine Verkehrszunahme; Verkehrsmanagement geplant

Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen erreichen einzelne Knoten an der Landstrasse (Halbartenstrasse, Bahnhofstrasse / Kirchstrasse und Jurastrasse- / Märzengasse) in Bezug auf ihre Leistungsfähigkeit nicht mehr die gewünschte Qualitätsstufe.

Das geplante regionale Verkehrsmanagement Baden-Wettingen (siehe Kapitel 3.2.5), betrifft auch die Landstrasse. Dessen Wirkung ist deshalb vorderhand abzuwarten.

Eine spätere Leistungssteigerung der neuralgischen Knoten ist bei Bedarf mit geeigneten Massnahmen möglich (z.B. Umbau zu Kreiseln; siehe Beilage 2, Teil I).

Umfassendes Massnahmenpaket	Um das künftige Verkehrsaufkommen verträglich bewältigen zu können, sind nicht nur Massnahmen zur Kapazitätsbeeinflussung notwendig, sondern es sind Massnahmen auf allen Ebenen und für alle Verkehrsträger zu ergreifen, wie zum Beispiel die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs.
-----------------------------	---

3.2.3 Erschliessungskonzept Landstrasse

MIV-Konzept 2030;
rückwärtige Erschliessung

Bereits im Rahmen der Masterplanung Landstrasse wurden erste Überlegungen zum Thema MIV-Erschliessung durchgeführt. Diese wurden im Verlauf der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse konkretisiert und sind in einem Erschliessungskonzept mit Zeithorizont 2030 zusammengefasst (siehe Beilage 2, Teil 2). Mit dem Erschliessungskonzept soll sichergestellt werden, dass – auch mit einer inneren Verdichtung – die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes erhalten bleibt, der Verkehr in der Landstrasse flüssig rollt und negative Auswirkungen auf benachbarte Quartiere so gering wie möglich gehalten werden.

Dem Erschliessungskonzept liegt als oberstes Prinzip die rückwärtige Erschliessung der Landstrasse zugrunde.

3.2.4 BNO-Regelungen

Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse sieht verschiedene Regelungen vor, die das Gebot, Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, unterstützen:

§ 3 ^{bis} Abs. 5 BNO	<i>Gesamtbetrachtung umfasst auch Langsamverkehr:</i> Im Rahmen von Gesamtbetrachtungen sind Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen. Dabei ist auch der Langsamverkehr zu berücksichtigen (z.B. kurze Wege; Angebot an Veloabstellplätzen).
-------------------------------	--

§ 7 Abs. 1 BNO	<i>Konzentration von Nutzungen mit hohem Personenverkehr; Mobilitätskonzept:</i> Verkaufsnutzungen mit bis zu 3000 m ² Nettoladenfläche und Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind nur im sehr gut erschlossenen Teilgebiet «Zentrum» und an den beiden angrenzenden Knoten (Gebiete für höhere Gebäude, H1) zulässig. Für die Ansiedlung von Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist ein Mobilitätskonzept erforderlich.
----------------	---

§ 8^{bis} Abs. 3 BNO *Verkaufsnutzung:*

In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude, H1 sind nebst Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (§ 7 Abs. 1) auch mittelgrosse Verkaufsnutzungen über 500 m² bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche gestattet.

In den übrigen Gebieten der Zone Landstrasse sind Verkaufsnutzungen nur bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe, da Fahrzeuge vergleichsweise eine grosse Abstellfläche beanspruchen, gleichzeitig aber nur wenig Besucherverkehr generieren.

Auf der Grundlage eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung können deshalb für das Autogewerbe geschlossene und offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis maximal 3000 m² erstellt werden, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind.

§§ 8^{quinquies} Abs. 2 *Mobilitätskonzept bei Gestaltungsplänen:*

In der Zone Landstrasse sind mehrere Gebiete ausgeschieden, in denen höhere Gebäude zulässig sind. Für diese Gebiete ist, sofern sie nicht nach Regelbauweise bebaut werden, ein Gestaltungsplan erforderlich. Mit dem Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

§ 45^{bis} BNO *Möglichkeit für autoarme oder autofreie Nutzungen:*

Neu besteht die Möglichkeit, Bauvorhaben mit autoarmen oder autofreien Nutzungen bewilligen zu können. Zu diesem Zweck können bei der rechnerischen Ermittlung des Parkfelder-Angebots der untere und obere Gabelwert für Wohnnutzung sowie der untere Gabelwert für die übrigen Nutzungen herabgesetzt werden.

§ 45^{quater} BNO *Mobilitätskonzept bei grösseren Verkehrserzeugern:*

Neu wird bei grösseren Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ein Mobilitätskonzept verlangt. Davon befreit sind Bauvorhaben dann, wenn sie auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden und die an das Mobilitätskonzept gestellten Anforderungen im Gestaltungsplan nachgewiesen sind.

Für autoarme und autofreie Nutzungen ist jedenfalls ein Mobilitätskonzept notwendig.

3.2.5 Verkehrsmassnahmen

Optimierung Gesamtverkehrssystem	Die verschiedenen Verkehrsarten (MIV, ÖV, LV) sind aufeinander abzustimmen, so dass das Gesamtverkehrssystem laufend effizienter ausgestaltet wird. Diese Abstimmung findet im Rahmen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr statt (siehe Kapitel 2.2.3).
Verkehrsmassnahmen	Zur Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens in der Landstrasse können die nachfolgenden Verkehrsmassnahmen beitragen:
Regionales Verkehrsmanagement Baden-Wettingen	Das Regionale Verkehrsmanagement Baden-Wettingen soll dazu beitragen, den Verkehrsablauf optimaler zu gestalten. Mit dem Verkehrsmanagement wird auf der Landstrasse als wichtige Einfallsachse der Verkehrszufluss dosiert.
Parkleitsystem	Im Teilgebiet «Zentrum» sowie in den angrenzenden Gebieten der Landstrasse bestehen heute mehrere ober- und unterirdische Parkierungsanlagen. Um die Auslastung dieser Anlagen zu verbessern und den Verkehr zu lenken, soll ein Parkleitsystem geprüft werden. Siehe dazu Erläuterung zu § 45 ^{quinquies} auf Seite 58 f.
Taktverdichtung Bus in der östlichen Landstrasse	Zur Bewältigung der Verkehrszunahme ist eine Verdichtung des Fahrplantakts, insbesondere ab Alberich Zwyssigstrasse in Richtung Osten zu prüfen. In diesem Abschnitt ist der Takt weniger dicht als im Zentrum und in Richtung Baden. Die prognostizierten Verkehrszunahmen sind in der östlichen Landstrasse höher als im westlichen Teil. Dort liegt auch das zukünftige Siedlungserweiterungsgebiet.
Busspur Geisswies	Bereits in Ausführung ist eine separate Busspur im östlichen Teil der Landstrasse, im Abschnitt Untere Geisswiesstrasse bis Lugibachstrasse.
Langsamverkehrsverbindungen	Mit einer Vielzahl an attraktiven und sicheren Fuss- und Velo-verbindungen soll die Landstrasse von überall her gut erreicht werden können. Die wichtigsten Fuss- und Velowegverbindungen sind im Kommunalen Gesamtplan Verkehr enthalten. Sie sind im Rahmen der Erschliessungsplanung (Baulinien) zu sichern (siehe Kapitel 6.2). Langsamverkehrsverbindungen müssen auch Bestandteil einer Gesamtbetrachtung sein.
Veloabstellplätze	Öffentliche Veloabstellplätze sind in erster Linie an wichtigen Knotenpunkten und weiteren Publikumsmagneten anzubieten. Zudem soll das B+R-Angebot ausgebaut werden. Private Velo-abstellplätze sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen und / oder es sollen entsprechende Räume in den Neubebauungen vorgesehen werden.

3.2.6 Limmattalbahn

Langfristige Option	<p>3.2.6 Limmattalbahn</p> <p>Die Limmattalbahn wird ab 2020 in mehreren Etappen vom Bahnhof Zürich-Altstetten bis zum Bahnhof Killwangen geführt werden. Für die Planung zur Weiterführung der Limmattalbahn von Killwangen nach Baden ist der Kanton Aargau zuständig. Die Limmattalbahn ist im kantonalen Richtplan als Vororientierung enthalten (nur in Textform, die Linienführung ist noch nicht bestimmt). Die kantonalen Trassee-/Korridorstudien sehen aufgrund der Fahrgastpotenziale und der Anbindung von Wettingen als eine der bevölkerungsreichsten Aargauer Gemeinden auf der rechten Limmattalseite abschnittsweise eine Führung auf der Landstrasse vor, weshalb die Bahn auch im Rahmen der Masterplanung Landstrasse thematisiert wurde.</p>
Baulinien zur Raumsicherung	<p>Im Bereich Landstrasse-West, von der Gemeindegrenze zu Baden bis auf Höhe Jakobstrasse / Quartierstrasse (Langenstein), bestehen zum Teil Gebäude, die die rechtsgültige Baulinie überstehen. Der Strassenraum weist an der engsten Stelle, von Fassade zu Fassade gemessen, eine Breite von etwa 12 Metern auf. Die übrigen Abschnitte der Landstrasse sind alle breiter.</p> <p>Dieser Strassenraum ist bereits heute mit Baulinien gesichert, sodass für die Führung der Limmattalbahn im Mischverkehr in der Landstrasse keine weiteren Sicherungsmassnahmen getroffen werden müssen.</p> <p>Eine Eigentrassierung der Limmattalbahn kommt aufgrund des zur Verfügung stehenden Platzes und der angestrebten siedlungsorientierten Gestaltung westlich des Knotens Halbartenstrasse einzig im Abschnitt östlich des Knotens Halbartenstrasse in Frage.</p>
Linienführung	<p>Aus dem bisherigen Planungsprozess zur Entwicklung der Landstrasse hat sich folgende Linienführung als ideal herauskristallisiert: Vom Sport- und Erholungszentrum «Tägerhard» herkommend führt sie in nordöstlicher Richtung zur Landstrasse. Mit dieser Linienführung kann die östliche Landstrasse, die heute am dünnsten mit dem ÖV erschlossen ist und zudem über das grösste Verdichtungspotenzial verfügt (siehe Kapitel 3.2.2), besser erschlossen werden. Gleichzeitig kann auch das zukünftige Bauentwicklungsgebiet Wettingen Ost optimal mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erschlossen werden.</p> <p>Die beschriebene Linienführung ist im KGV verankert.</p>
Keine Massnahmen erforderlich	<p>Zweifelsohne ist eine deutliche Erhöhung der Überbauungs- und Nutzungsdichte entlang der zukünftigen Trasse der Limmattalbahn zu erwarten. Die Planung und Realisierung der Weiterführung zwischen Killwangen und Baden sind jedoch noch nicht konkret und mit grossen Unsicherheiten verbunden. Aus diesem Grund ist das Ergreifen von vorbereitenden Massnahmen zum jetzigen Zeitpunkt weder zweckmässig noch erforderlich.</p>

4 ERLÄUTERUNGEN ZU PLANUNGSGESETZLICHKEIT

4.1 Ziele der Teiländerung

§ 8^{bis} Abs. 1 BNO: Ziele für die neue Zone Landstrasse

Allgemeine Ziele	<p>Basierend auf dem Masterplan Landstrasse werden mit den Regelungen für die neue Zone Landstrasse folgende Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">• lebendige Vielfalt mit Qualität;• hohe Aufenthaltsqualität;• Stärkung und Belebung des Zentrums;• gute Erreichbarkeit für alle;• hoher Wiedererkennungswert.
------------------	---

4.2 Planungsgrundsätze

§ 3^{bis} Abs. 1 BNO: Planungsgrundsätze für die Zone Landstrasse konkretisieren die Entwicklungsabsichten

Zweck Planungsgrundsätze	Der Masterplan Landstrasse enthält zahlreiche wichtige Grundsätze zur Entwicklung der Landstrasse. Die wichtigsten werden in Form von Planungsgrundsätzen in die BNO aufgenommen. Sie verdeutlichen den Behörden, der Verwaltung und der Bevölkerung die Entwicklungsvorstellungen für die Landstrasse und konkretisieren die allgemeinen Bau- und Nutzungs vorschriften.
--------------------------	---

§ 3^{bis} Abs. 2 BNO: Beitrag baulicher Massnahmen an die Aufwertung von Bebauung und Freiraum

Qualitative Aufwertung	Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse sollen zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und des Freiraums beitragen. Dabei sind auch die rückseitigen Gebäude teile und Umgebungen so auszugestalten, dass Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete genommen wird. Jede bauliche Intervention ist somit auf diese Zielerfüllung hin zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgt einerseits durch die Bau- und Planungsabteilung und andererseits durch die Ortsbildkommission, die Neu-, Ersatz- und größere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in qualitativer Hin sicht beurteilt (siehe § 8 ^{bis} Abs. 5 BNO).
------------------------	---

§ 3^{bis} Abs. 3 BNO:**Belebung der Landstrasse durch die Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen**

Belebung der Landstrasse als Ziel Mit der Zone Landstrasse wird unter anderem das Ziel verfolgt, das Zentrum zu stärken und zu beleben (siehe § 8^{bis} Abs. 1). Zu diesem Zweck wird in § 3^{bis} Abs. 3 der Planungsgrundsatz formuliert, dass Erdgeschosse entlang der Landstrasse mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Gewerbe mit Publikumsverkehr zu beleben sind.

§ 3^{bis} Abs. 4 BNO:**Sorgfältige Gestaltung des Freiraums und Berücksichtigung des Strassenraums**

Bedeutung Frei- / Strassenraum Dem Freiraum kommt für die Aufenthaltsqualität grosse Bedeutung zu. Dies gilt auch für den Strassenraum, der von Fassade zu Fassade reicht und Teil des Freiraums ist. Für einen sorgfältig gestalteten Freiraum sind der Strassenraum und die privaten und halböffentlichen Freiräume aufeinander abzustimmen.

Gestaltungsprinzipien / Baumkonzept Dem Masterplan Landstrasse liegt ein Baumkonzept zugrunde. Es wird, wie auch die für die Vorzonen zu berücksichtigenden Gestaltungsprinzipien, in der gemeinderätlichen Vollzugsrichtlinie näher beschrieben werden (siehe Kapitel 6.1).

Situationsbezogene Anforderungen einholen Die Vorgaben zur Gestaltung und Nutzweise der Freiräume sind Bestandteil der situationsspezifischen Anforderungen, die von der Bauherrschaft jeweils frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen sind (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO).

§ 3^{bis} Abs. 5 BNO:**Abstimmung raumwirksamer Sachthemen**

Gesamtbetrachtungen erforderlich Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraum müssen gesamtheitlich und über mehrere Grundstücke hinweg betrachtet und aufeinander abgestimmt werden. Solche Gesamtbetrachtungen bezwecken eine in sich stimmige Gesamtlösung mit:

- einer guten Einordnung von Bauten, Anlagen und Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild,
- mit einem sorgfältigen Übergang in die benachbarten Gebiete, insbesondere in die rückwärtigen, weniger dicht bebauten Quartiere,
- mit sorgfältiger Gestaltung und Strukturierung der Bebauung,
- mit der Schaffung attraktiv gestalteter und gut nutzbarer Freiräume
- und mit einer rationellen Erschliessung.

Arten von Gesamtbetrachtungen	Eine Gesamtbetrachtung stellt kein neues Planungsinstrument dar. Vielmehr handelt es sich um einen Sammelbegriff für verschiedene Vorgehensweisen und bereits bekannte Planungsinstrumente, die eine Abstimmung aller raumwirksamen Themen ermöglichen. Es sind dies beispielsweise Machbarkeitsstudien (Ideen- und Projektstudien), Konkurrenzverfahren, Testplanungen, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen (Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen). Ihnen gemeinsam ist die Betrachtung der Sachthemen Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraum über ein bestimmtes Gebiet.
§ 3^{bis} Abs. 5 und 6; § 8^{bis} Abs. 4 BNO: Förderung von Gesamtbetrachtungen	
Förderung Gesamtbetrachtungen	Gesamtbetrachtungen fördern eine gute Gesamtlösung und tragen zur qualitativen Aufwertung der Landstrasse bei. Gesamtbetrachtungen sollen deshalb vom Gemeinderat gefördert werden. Mögliche Angebote der Gemeinde könnten sein: <ul style="list-style-type: none">• Beratung von Bauwilligen;• Förderung und Unterstützung von Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerbe, Studienaufträge) und Testplanungen;• Vernetzung der Grundeigentümer in einem Planungsgebiet;• Moderation von Planungsprozessen;• Vorfinanzierung von Planungskosten;• finanzielle Beteiligung an den Planungskosten für strategisch wichtige Gebiete.
Einholen der zu berücksichtigenden Anforderungen vor Planungsbeginn	Die Beratung von Bauwilligen durch die Gemeinde soll bereits in einem frühest möglichen Zeitpunkt der Planung einsetzen. Es ist deshalb wichtig, dass Bauwillige bei Neu-, Ersatz- und grösseren Umbauten (Zweckänderungen, Fassadenänderungen, und dgl.) die situationsbezogenen Anforderungen in Form von Grundlagen und Hinweisen bereits vor Planungsbeginn anfordern (§ 8 ^{bis} Abs. 4 BNO). Zu diesen Anforderungen gehören zum Beispiel Hinweise zu den massgebenden Grundlagen, zum Betrachtungsperimeter, zu den zu berücksichtigenden Querverbindungen (Durchgrünung, Sichtbezüge), zur Erschliessung (inklusive Anforderungen an ein Mobilitätskonzept), zum Einbezug des Strassenraums und zur Gestaltung der Vorzonen.
Qualitätssicherung und Beschleunigung Planungsprozess	Mit diesem Vorgehen erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ihre im Masterplan Landstrasse formulierten Zielsetzungen und gebietsspezifischen Anforderungen frühzeitig in eine Planung einzubringen. Eine wichtige Voraussetzung, damit die Qualität von Planungen und Projekten von Beginn an gesichert und gleichzeitig Planungsprozesse beschleunigt werden können.

4.3 Qualitätssicherung

§ 8^{bis} Abs. 5 BNO: Beurteilung von Bauvorhaben durch die OBK

Hoher Stellenwert Landstrasse, Qualitätssicherung	Die Landstrasse nimmt als Zentrum und Rückgrat von Wettlingen innerhalb der Gemeinde eine besondere Stellung ein. Die städtebauliche und architektonische Qualität ist denn auch von besonderer Bedeutung.
Beurteilung durch OBK (§ 8 ^{bis} Abs. 5 BNO)	Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten an der Landstrasse bereits heute die Ortsbildkommission (OBK) ein. Diese Aufgabe wird sie auch in Zukunft wahrnehmen und Bauvorhaben nicht nur auf ihre Qualität, sondern auch auf ihren spezifischen Beitrag zur Aufwertung der Landstrasse und zur Zielerfüllung überprüfen (§§ 3 ^{bis} Abs. 2, 8 ^{bis} Abs. 1 BNO). Die OBK stellt damit ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung dar.

4.4 Neue Zonenart: Zone Landstrasse

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Die Grundstücke entlang der Landstrasse von der Gemeindegrenze zu Baden bis zur Querachse Jurastrasse / Märzenegasse sind im rechtsgültigen Bauzonenplan der Zentrumszone zugewiesen. Der anschliessende Abschnitt bis zur Querachse Halbartenstrasse liegt in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone und von dort bis zur Gemeindegrenze zu Würenlos in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone.
------------------------------	--



Abb.: Unterschiedliche Zonenarten entlang der Landstrasse im gültigen Bauzonenplan: Zentrumszone, WG4, WG3

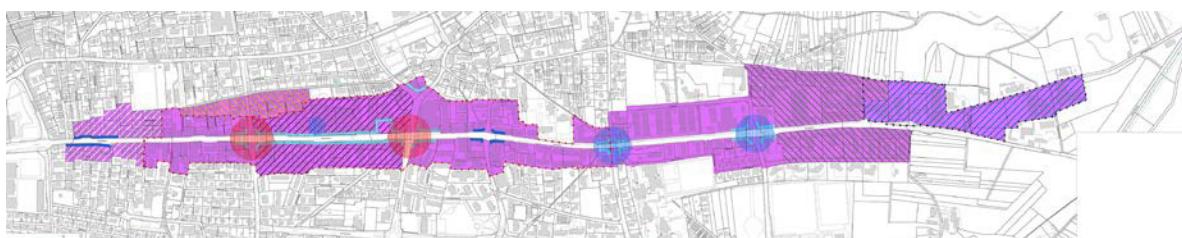


Abb.: Einheitliche Zone entlang der Landstrasse im geänderten Bauzonenplan: Zone Landstrasse

Zone Landstrasse	Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird die gesamte Landstrasse von der Gemeindegrenze zu Baden bis nach Würenlos einer Zone zugeordnet, der neuen Zone Landstrasse (ZL). Davon ausgenommen sind die Schulhäuser, die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) verbleiben.
Differenzierte Regelungen	Um ortsspezifische Gegebenheiten und Zielsetzungen berücksichtigen zu können, sind innerhalb der Zone Landstrasse Teilgebiete («Zentrum», A bis D) ausgeschieden, für die jeweils differenzierte Vorschriften zur Anwendung gelangen.
Zonenabgrenzung / -arrondierung	Die neue Zone Landstrasse umfasst nebst den Grundstücken der bisherigen Zentrumszone und den Wohn-Gewerbezonen WG4 und WG3 (siehe vorangehende Abbildungen) auch Grundstücke in anderen Zonen, wenn sie für die Umsetzung der Masterplaninhalte einbezogen werden müssen.

4.5 Zone Bahnhofareal

Zentrumszonen an zwei Lagen	Im rechtskräftigen Bauzonenplan liegen zwei Gebiete in der Zentrumszone: <ul style="list-style-type: none"> • Die Zentrumszone Landstrasse, die sich von der Gemeindegrenze zu Baden bis zur Halbartenstrasse erstreckt; • die Zentrumszone Bahnhof, die das Bahnhofareal umfasst.
Von Zentrumszone in Zone Bahnhof	Das Gebiet entlang der Landstrasse wird mit der vorliegenden Teiländerung zur Zone Landstrasse (siehe vorangehendes Kapitel). Somit verbleibt allein das Bahnhofareal in der Zentrumszone, was allerdings zu Missverständnissen führen kann, denn mit Zentrum wird gemeinhin die Landstrasse verstanden. Die Zentrumszone am Bahnhof wird deshalb von «Zentrumszone» in «Zone Bahnhofareal» (ZB) umbenannt. Die räumliche Abgrenzung sowie Art und Mass der Nutzung bleiben – mit nachfolgender Ausnahme – unverändert.
Einkaufszentren und Fachmärkte nicht mehr zulässig	Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird gestützt auf die zeitgleich laufende Entwicklungsplanung für das Bahnhofareal eine Anpassung von § 7 BNO, Einkaufszentren und Fachmärkte, vorgenommen. Im Gebiet nördlich des Bahnhofs sollen künftig keine Nutzungen mehr mit hohem Personenverkehr angesiedelt werden können (siehe Kapitel 4.10).

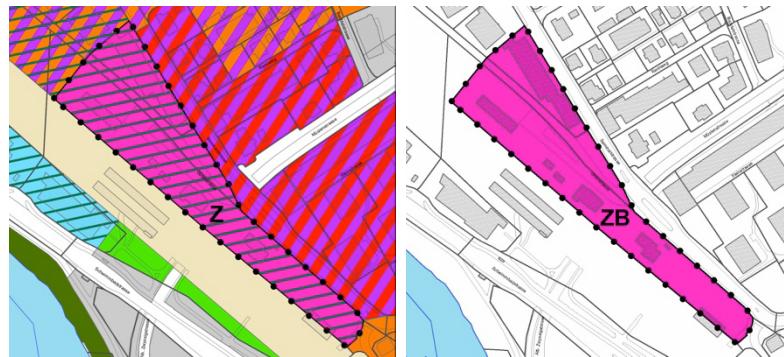


Abb.: Bahnhof; links: Zentrumszone (Z) gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan; rechts: Zone Bahnhofareal (ZB) gemäss geändertem Bauzonenplan

4.6 Nutzweise

4.6.1 Allgemein

§ 8^{bis} Abs. 2 BNO: Durchmischte Nutzweise – Arbeiten und Wohnen

Fortführung der bestehenden Zielsetzung einer durchmischten Nutzweise	Die durchmischte Nutzweise ist in der gültigen Bau- und Nutzungsordnung sowohl für die Zentrumszone (§ 8 BNO) als auch für die Wohn-Gewerbezon (§ 14 BNO) als Zielsetzung formuliert. Diese Zielsetzung wird für die neue Zone Landstrasse beibehalten.
---	---

Verzicht auf Nutzungsanteilsregelungen	Zur Gewährleistung einer hohen Nutzungsflexibilität wird auf die Festlegung eines Mindestanteils an Wohn- oder Arbeitsnutzung verzichtet. Davon ausgenommen sind das Teilgebiet D (siehe Kapitel 4.7.3) und die Regelungen zu den Erdgeschossen (siehe Kapitel 4.6.2).
--	--

§ 8^{bis} Abs. 3 BNO: Kleine Verkaufsnutzungen bis zu 500 m² NLF sind überall zulässig; grössere Verkaufsnutzungen nur im Teilgebiet «Zentrum» und in Gebieten mit höheren Gebäuden H1

Verkaufsnutzungen < 500 m ² NLF	In der Zone Landstrasse sind kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche (NLF) von 500 m ² zulässig. ⁹
--	---

Verkaufsnutzungen > 500 m ² NLF	Im Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude, H1 sind auch mittelgrosse Verkaufsnutzungen (über 500 bis 3000 m ² NLF) sowie Nutzungen mit hohem Personen-
--	--

⁹ Begriffsdefinition gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 3.1, 2011.

verkehr gemäss § 7 BNO zugelassen. Damit soll ein Beitrag zur Zentrumsbildung und -stärkung geleistet werden.

Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe	Entlang der Landstrasse bestehen mehrere Autobetriebe mit grossen Showrooms. Einzelne neue Betriebe wurden erst vor kurzem erstellt (Neuhaus; City-Garage). Damit den spezifischen Flächenanforderungen des Autogewerbes entsprochen werden kann, wird die Möglichkeit geschaffen, dass in der gesamten Zone Landstrasse mit einem Gestaltungsplan oder mit einer Arealüberbauung geschlossene und offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe bis maximal 3000 m ² erstellen werden können, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind.
---	---

4.6.2 Nutzweise der Erdgeschosse

§ 8^{ter} Abs. 1 BNO:

Publikumsorientierte Erdgeschosse zur Belebung der Landstrasse

Bezeichnung der Lagen mit zwingend publikumsorientierter EG-Nutzung	Nebst dem allgemeinen Planungsgrundsatz der belebten Erdgeschosse entlang der ganzen Landstrasse (§ 3 ^{bis} Abs. 3 BNO) ist die Publikumsorientierung der Erdgeschosse für das Teilgebiet «Zentrum» und die wichtigen Orientierungsorte (Knoten Staffelstrasse, Alberich Zwyssigstrasse, Jurastrasse / Märzen-gasse und Halbartenstrasse) vorgeschrieben.
Beispiele	Nutzungen gelten als publikumsorientiert, wenn sie einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufweisen wie Betriebe für den Detailhandel (z. B. Lebensmittel-, Haushalt-, Verkaufsgeschäfte), für Gastronomie (z. B. Restaurant, Café, Take-Away), für Dienstleistungen (z. B. Optiker, Coiffeur) und für das Kleingewerbe mit Laufkundschaft (z. B. Druckerei).

§ 6 Abs. 4 BNO:

Erdgeschoß-Mindesthöhe

EG-Mindesthöhe entlang Landstrasse: 3.40 m	Damit sich entlang der Landstrasse in den Erdgeschossen auch tatsächlich publikumsorientierte Nutzungen ansiedeln können, ist auf der gesamten Länge der Landstrasse eine minimale Erdgeschoßhöhe (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden) von 3.40 Metern vorgeschrieben. Höhere Erdgeschosse sind – unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe (§ 6 Abs. 1 BNO) – zulässig. Zur Herleitung der Erdgeschoß-Mindesthöhen siehe Kapitel 4.7.2.
--	--

EG-Mindesthöhe Teilgebiet «Zentrum»: 4.10 m	Im Teilgebiet «Zentrum» sollen sich auch grössere Läden ansiedeln können. Solche Betriebe müssen in der Regel spezifischen technischen Anforderungen genügen, die grössere Geschosshöhen voraussetzen. Im Teilgebiet «Zentrum» müssen deshalb Erdgeschosse entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe von mindestens 4.10 Metern (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden) aufweisen (§ 6 Abs. 4).
EG-Mindesthöhe gilt nur für unmittelbar an Landstrasse angrenzende Parzellen	Beide Vorgaben zur Erdgeschoss-Mindesthöhe beziehen sich ausschliesslich auf die Bebauung unmittelbar entlang der Landstrasse. Dahinterliegende Parzellen der Zone Landstrasse sind von diesen Vorgaben ausgenommen.

§ 8^{ter} Abs. 2 BNO:

Beschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss

Wohnen im Erdgeschoss nur an bestimmten Lagen zulässig

Im Abschnitt der Landstrasse von der Gemeindegrenze zu Baden bis auf Höhe Albertstrasse / Wiesenstrasse (Langenstein) sowie an der Kreuzung Bahnhofstrasse / Landstrasse wird auf die Vorgabe der publikumsorientierten EG-Nutzung verzichtet. Diese Lagen sind für die Ansiedlung solcher Nutzungen weniger prädestiniert, weshalb hier auch andere Nutzungen, wie zum Beispiel Büros, erlaubt sind.

Ausgeschlossen ist an diesen Lagen hingegen das Wohnen im Erdgeschoss in Räumen, die auf die Landstrasse ausgerichtet sind, weil Wohnen nicht zu einer Belebung der Landstrasse beiträgt. Im rückwärtigen, von der Landstrasse abgewandten Bereich ist Wohnen hingegen zulässig.

Strassenseitig sollen in einem Bereich, der mindestens eine übliche Raumtiefe von 3 bis 5 Metern aufweist, insbesondere Verkaufs-, Büro- oder Dienstleistungsnutzungen erhalten bzw. gefördert werden. Das konkrete Mass hängt von der jeweiligen örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und den Nutzungsanforderungen ab und wird deshalb im Einzelfall durch den Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

4.7 Grundmasse

4.7.1 Regelbauweise

§ 6 Abs. 1 BNO: Grundmasse der Regelbauweise

Anlehnung an Grundmasse
der Zentrumszone

Die Regelbauweise in der Zone Landstrasse orientiert sich an den Grundmassen der Zentrumszone. Folgende Grundmasse der Zentrumszone werden für die Zone Landstrasse übernommen:

- Anzahl Vollgeschosse: 4
- Ausnützungsziffer: 1.2
- Grenzabstand klein: 4.00 Meter
- Lärm-ES: III

Von der Zentrumszone
abweichende Grundmasse

Folgende Grundmasse der neuen Zone Landstrasse weichen von den Grundmassen der Zentrumszone ab:

- Vergrösserung der zulässigen Gebäudehöhe von 14.00 Meter (Zentrumszone) auf neu 15.60 Meter (Zone Landstrasse). Dieses Höhenmass wurde wie folgt ermittelt:

Erhebung Untergeschoss:	0.80 m
VG1: Erdgeschoss (OK-OK):	3.40 m
	(§ 6 Abs. 4 BNO)
VG 2-4: Obergeschosse (OK-OK):	$3 * 3.40 \text{ m} = 10.20 \text{ m}$
Dachgeschoß (Kniestock):	1.20 m
Total Gebäudehöhe:	15.60 m

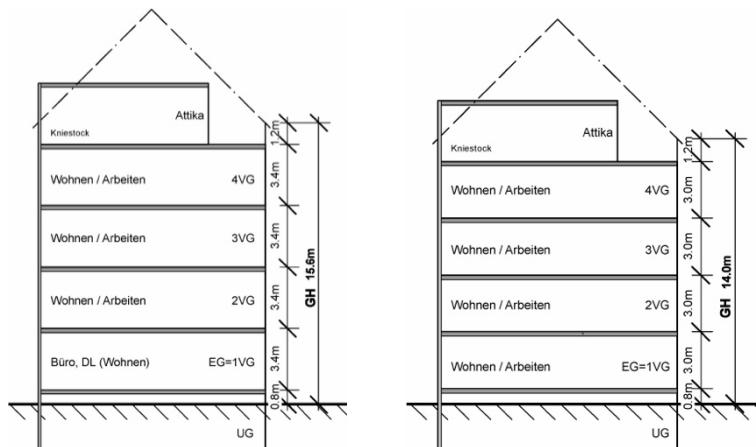


Abb.: Vergleich maximale Gebäudehöhe Regelbauweise. Links gemäss geänderter BNO; rechts gemäss gültiger BNO

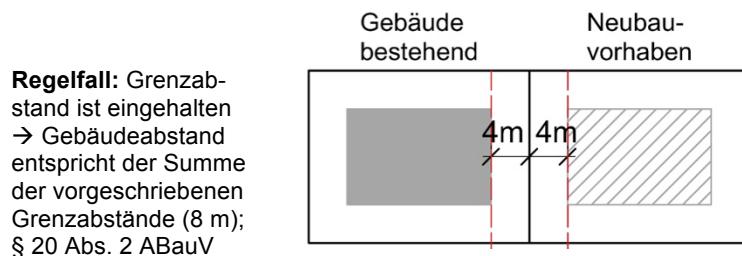
- *Verzicht auf grossen Grenzabstand:*

Der in der Zentrumszone gültige grosse Grenzabstand ist lediglich um einen Meter grösser als der kleine Grenzabstand (5.00 statt 4.00 Meter). Zur Förderung der Siedlungsinnenentwicklung und Verdichtung sollen in der Zone Landstrasse die Abstände vereinheitlicht werden; auf einen grossen Grenzabstand wird verzichtet.

Mit den Vorschriften bezüglich Wohnhygiene (§§ 41 und 42 BNO), den Anforderungen an die Freiraumgestaltung (§3^{bis} Abs. 4) und der Beurteilung von Bauvorhaben durch die Ortsbildkommission (§ 8^{bis} Abs. 5 BNO) können die Siedlungs- und Wohnqualität gewährleistet werden.

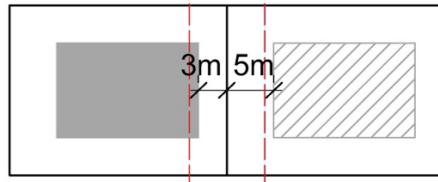
- *Neuregelung des Gebäudeabstands:*

Gemäss § 20 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau (ABauV) ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände, sofern die Gemeinden keine besonderen Vorschriften erlassen. Die ABauV erteilt den Gemeinden somit die Kompetenz, in ihrer Bau- und Nutzungsordnung auch eine andere Regelung zur Bemessung des Gebäudeabstands zu treffen. Der Gemeinderat sieht deshalb als weiteres Mittel zur Förderung der Siedlungsinnenentwicklung in § 6 Abs. 1 BNO (Fussnote 1) neu vor, dass der Gebäudeabstand gegenüber Nachbargebäuden, die zu nahe an der Grundstücksgrenze stehen, nicht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen muss, sondern dass das projektierte Neubauvorhaben lediglich den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten hat. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen bleiben vorbehalten.

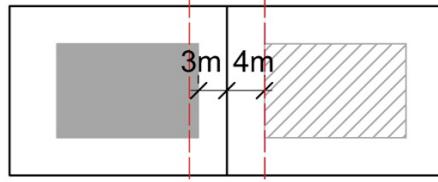


Sonderfall: Das Nachbargebäude steht zu nahe an der Grenze

a) bisherige Regelung:
Neubau muss um das entsprechende Mass von der Grenze zurückgesetzt werden
→ Gebäudeabstand 8 m; § 20 Abs. 2 ABauV



b) neue Regelung:
Gebäudeabstand entspricht der Summe des vorhandenen Grenzabstands und des zonen-gemässen Grenzabstands des Neubauvorhabens → Gebäudeabstand 7 m; § 6 BNO



4.7.2 Herleitung Erdgeschoss- und Gebäudehöhen

Überprüfung und Anpassung der Richtmasse

Im Masterplan Landstrasse sind Richtmasse bezüglich Erdgeschosshöhen und maximale Gebäudehöhen enthalten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Teiländerung auf ihre Praxistauglichkeit hin überprüft und aufgrund neuer Erkenntnisse angepasst worden (siehe Beilage 3).

Erdgeschosshöhen

Zur Förderung publikumsorientierter Nutzungen müssen Erdgeschosse auf der gesamten Länge der Landstrasse eine Überhöhe aufweisen. In der BNO wird in Abhängigkeit der Erdgeschossnutzung ein Mindestmass definiert, dem folgende Annahmen zugrunde liegen:

- Das Mindestmass im Teilgebiet «Zentrum» ist auf einen eingeschossigen Laden ausgerichtet. Als zweckmässig und praktikabel wird eine lichte Raumhöhe von 3.50 Meter erachtet. Im Übergang vom Laden im Erdgeschoss zu einer Büro- / Wohnnutzung im ersten Obergeschoß ist eine Decke / Konstruktion von bis zu 0.60 Metern notwendig.
- Für die übrige Landstrasse sind kleinere Läden sowie Büros und Wohnungen im Erdgeschoss wahrscheinlicher. Für diese Nutzungen wird eine lichte Raumhöhe von 3.00 Metern als zweckmässig und praktikabel erachtet.¹⁰ Zudem ist die Decke / Konstruktion weniger aufwendig, so dass durchschnittlich 0.40 Meter für ausreichend eingeschätzt werden.

¹⁰ Zu hohe lichte Raumhöhen sind aus energetischen Gründen nicht erwünscht.

Lage	EG-Nutzungen	Minimale lichte Raumhöhe	Deckenkonstruktion	Minimale EG-Geschoss Höhe (OK-OK)
Teilgebiet «Zentrum»	(grössere) Läden	3.50 m	0.60 m	4.10 m
Entlang übrige Landstrasse	Kleinere Läden / Dienstleistung / Büro / Wohnen	3.00 m	0.40 m	3.40 m

Höhen der Obergeschosse Die durchschnittliche Geschoss Höhe eines Vollgeschosses beträgt gemäss BauV (nach Einführung der IVHB) 3.20 Meter.¹¹ Für Wohnnutzung wird dieses Mass als ausreichend beurteilt. Für Büronutzungen mit aufwändiger Technik in der Decke ist eine Geschoss Höhe von 3.40 Metern wünschenswert. Für die Herleitung der maximalen Gebäudehöhen wurde deshalb dieses Mass verwendet.

Maximale Gebäudehöhen Unter Anwendung einer Geschoss Höhe von 3.40 Metern sind für alle Teilgebiete – mit Ausnahme des Teilgebiets B – die maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit der jeweiligen Erdgeschossnutzung und der Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgelegt worden (siehe Beilage 3).
Im Teilgebiet B, das nicht unmittelbar an die Landstrasse grenzt und rückwärtig liegt, wird von einer Wohnnutzung ausgegangen. Aus diesem Grund wird für die Ermittlung der in diesem Teilgebiet maximal zulässigen Gebäudehöhe von einer durchschnittlichen Vollgeschoss Höhe von 3.20 Metern (gemäss BauV nach Einführung IVHB) ausgegangen.

¹¹ Gemäss gültigem Recht beträgt die durchschnittliche Geschoss Höhe 3.00 Meter (§ 14 Abs. 3 Anhang 3 zur BauV, vom 25. Mai 2011).

4.7.3 Differenzierung der Grundmasse

§ 6 Abs. 1^{bis} BNO: Differenzierte Grundmasse für Teilgebiete

Ortsspezifische Regelungen Für mehrere Teilgebiete gelten differenzierte, von der Regelbauweise abweichende Grundmasse:

a) Teilgebiet «Zentrum»

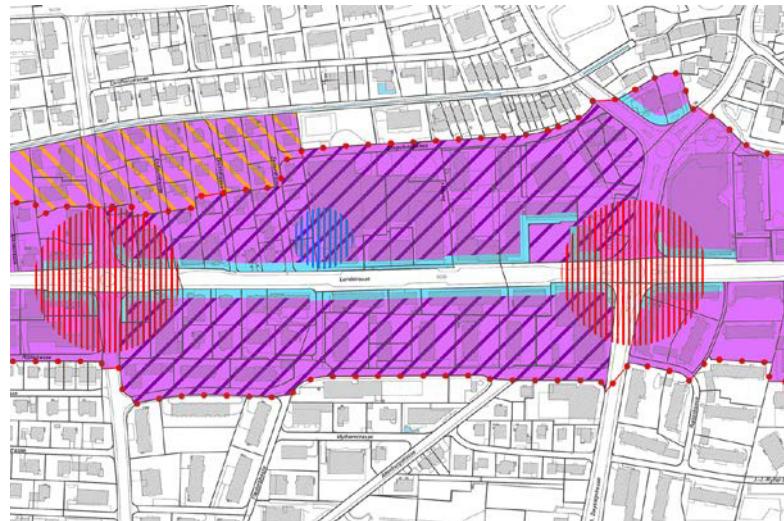


Abb.: Teilgebiet «Zentrum» (dunkelviolette Schraffur) gemäss Bauzonenplan

Maximale Gebäudehöhe:
16.30 m

Die maximale Gebäudehöhe im Teilgebiet «Zentrum» ist mit 16.30 Metern um 0.70 Meter höher als gemäss Regelbauweise. Der Unterschied ist auf die Mindesthöhe des Erdgeschosses von 4.10 Metern (statt 3.40 Meter entlang der übrigen Landstrasse) zurückzuführen (siehe Ausführungen zu § 6 Abs. 4 BNO).

b) Teilgebiet B

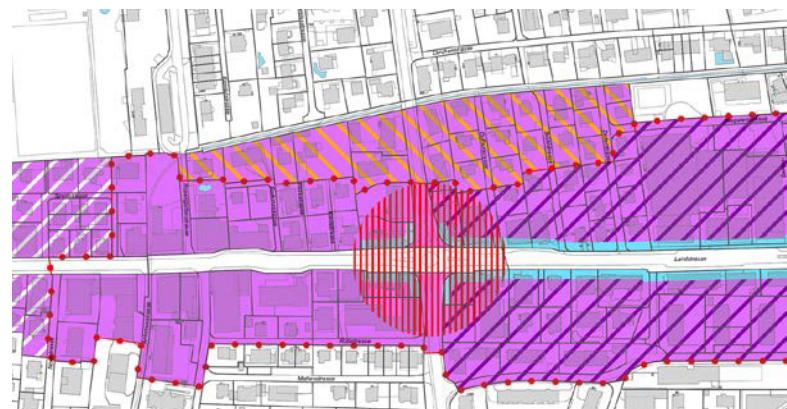


Abb.: Teilgebiet B (orange Schraffur) gemäss Bauzonenplan

Übernahme Grundmasse W2	Für das Teilgebiet B werden die bislang in der zweigeschossigen Wohnzone gültigen Grundmasse übernommen (§ 6 Abs. 1 BNO), d.h.: <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Vollgeschosse: 2 • Ausnützungsziffer: 0.5 • Grenzabstand klein: 3.50 Meter • Grenzabstand gross: $H + [(L-10)/4]$ (max. 10 m)
Grössere Gebäudehöhe	Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 8.40 Meter erhöht, da neu von einer durchschnittlichen Vollgeschossenhöhe von 3.20 Metern statt von 3.00 Metern ausgegangen wird (siehe Kapitel 4.7.2).
Abweichungen von den Grundmassen	Von diesen Grundmassen kann unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden (§ 8 ^{septies}); siehe dazu Kapitel 4.9.3.
Lärm-ES	Aufgrund der Zuweisung dieses Gebiets in die neue Zone Landstrasse (Mischzone) wird das Teilgebiet B der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt (bisher: ES II / Wohnzone).

c) Teilgebiet C

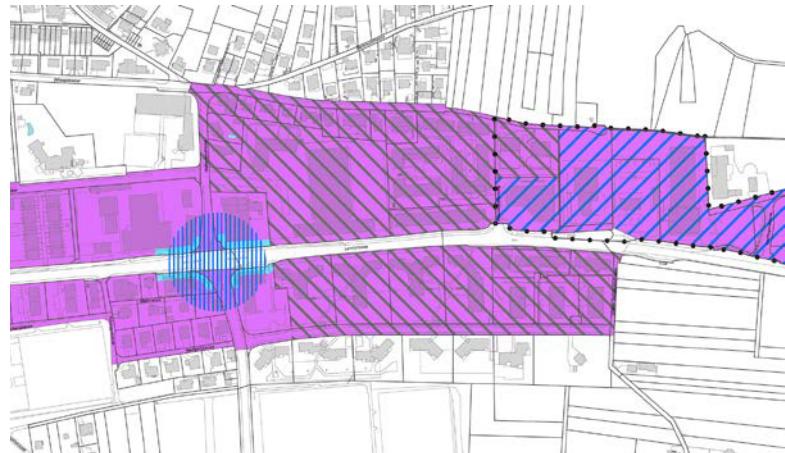


Abb.: Teilgebiet C (grüngraue Schraffur) gemäss geändertem Bauzonenplan

Orientierung an rechtsgültiger Zonierung

Die Grundmasse für das Teilgebiet C orientieren sich an der rechtsgültigen Zonierung (Wohn-Gewerbezone WG3). Aus diesem Grund sind denn auch folgende, von der Regelbauweise der Zone Landstrasse abweichende Grundmasse definiert:

- Anzahl Vollgeschosse: 3
- Ausnützungsziffer: 0.75
- Maximale Gebäudehöhe: 12.20 Meter

d) Teilgebiet D



Abb.: Teilgebiet D (blaue Schraffur) gemäss geändertem Bauzonenplan

Anlehnung an die Regelungen für die Arbeitszone

Die Grundmasse für das Teilgebiet D, das als Mischgebiet mit Schwerpunkt Nutzung Arbeiten definiert ist (§ 8^{novies} BNO), orientieren sich an den Regelungen für die Arbeitszone (§ 15 BNO); siehe dazu auch Kapitel 4.9.4.

- ***Grundmasse:***

Anstelle einer Ausnützungsziffer wird für das Teilgebiet D neu eine Baumassenziffer festgelegt. Auf die Vorgabe der Anzahl Vollgeschosse wird verzichtet. Die Erfahrung zeigt, dass sich Gebäude in Gebieten mit Arbeitsnutzungen aufgrund der unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse bezüglich Geschosszahlen und -höhen stark voneinander unterscheiden können. Mit einer Ausnützungsziffer und der Vorgabe der Vollgeschosszahl kann den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen nur ungenügend entsprochen werden.

Die Baumassenziffer von 3.7 ist etwas höher angesetzt als das in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone zulässige, vergleichbare Ausnützungsmass (AZ 0.75). Diese geringe Ausnützungserhöhung ist auf die Anpassung der maximalen Gebäudehöhe von 11.00 auf 12.20 Meter zurückzuführen (siehe Kapitel 4.7.2).

Für das Teilgebiet D gilt eine Gestaltungsplan-Verpflichtung. Mit dem Gestaltungsplan (für das gesamte Gebiet) oder mit einem Teil-Gestaltungsplan (für einen zweckmässig abgrenzbaren Teilbereich des Teilgebiets D) können die Gebäudehöhe um maximal 3.20 Meter vergrössert und die Baumassenziffer (3.7) angemessen erhöht werden.

4.8 Gebiete für höhere Gebäude

4.8.1 BNO-Regelungen

§ 8^{quinquies} Abs. 1 BNO:

Städtebauliche Akzente in Form von höheren Gebäuden schaffen Orientierung und Identität

Entwicklung von Orientierungsorten	Gemäss Masterplan Landstrasse sollen wichtige Strassenkreuzungen zu Orientierungsorten entwickelt werden. Zu diesem Zweck sind im Bauzonenplan Gebiete bezeichnet (H1 und H2), in denen städtebauliche Akzente in Form einzelner höherer Gebäude möglich sind.
Voraussetzungen für höhere Gebäude	Diese Gebiete sind nicht parzellenscharf abgegrenzt, da ein Grundeigentümer, dessen Grundstück sich in einem solchen Gebiet befindet, keinen Anspruch auf ein höheres Gebäude geltend machen kann. Voraussetzung für ein höheres Gebäude ist die Einhaltung der erhöhten Anforderungen gemäss § 8 ^{quinquies} Abs. 2 BNO (siehe nachfolgend). Mit der schematischen Darstellung im Bauzonenplan wird somit nur angezeigt, in welchen Gebieten höhere Gebäude grundsätzlich erlaubt sind. Der konkrete Standort wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung bestimmt (§ 3 ^{bis} Abs. 5 und 6 BNO) und im Gestaltungsplan festgelegt.

§ 8^{quinquies} Abs. 2 BNO:
Eignung sowie Erfüllung erhöhter Anforderungen

a) Anforderungen an höhere Gebäude

- Gestaltungsplanpflicht Höhere Gebäude sind nur mit einem Gestaltungsplan zulässig. Der Gestaltungsplan stellt die im BNO beschriebenen erhöhten Anforderungen sicher. Zu diesen Anforderungen zählen:
- Präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung;
 - städtebauliche Begründung für die Höhe eines Gebäudes;
 - keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf;
 - besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung des Gebäudes (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur);
 - sorgfältige Gestaltung des Erdgeschosses (Sockel);
 - Nutzungskonzept;
 - publikumsorientiertes Erdgeschoss, das einen Bezug zwischen Innen- und Außenraum ermöglicht;
 - Schaffung von attraktivem Außenraum entlang der Landstrasse mit hohem Öffentlichkeitsgrad;
 - rationelle, wenn möglich gemeinsame unterirdische Er-schliessungsanlagen;
 - Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO.

b) Schattenwurf

- Grundlagen Der Gestaltungsplan hat die für höhere Gebäude massgebenden erhöhten Anforderungen zu sichern (siehe oben). Eines der Anforderungskriterien betrifft das Mass der Beschattung von Nachbargebäuden durch höhere Gebäude.
Der Kanton Aargau kennt keine ausdrückliche Regelung zur Bemessung der maximal zulässigen Beschattung durch höhere Häuser. Den «Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR)», Juni 2012 / Januar 2014, Seite 141 kann lediglich entnommen werden,
- dass die Beschattung von Nachbargebäuden mit einem Schattendiagramm aufzuzeigen ist,
 - dass dabei die Zweistunden-Schattengrenze an einem mittleren Wintertag – das sind der 29. Oktober und der 9. Februar – abzubilden ist,
 - und dass je nach topografischer Situation die Höhenkurven zu berücksichtigen sind, da Geländeunebenheiten den Schattenwurf beeinflussen.

Diese Ausführungen im BNR beziehen sich allerdings nicht auf Hochhäuser, sondern auf den Schattenwurf und den Lichtentzug durch Attikageschosse.

Es ist somit den rechtsanwendenden Behörden überlassen, das konkret zulässige Mass der Beschattung festzulegen. Diese Kompetenzdelegation kann auch aus einem neueren Regierungsratsbeschluss entnommen werden (Nr. 2015–000319 vom 1. April 2015).

Der in den kantonalen Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) erwähnte Zweistundenschatten wurde als Bemessungsgrundlage bereits in den 1960er-Jahren entwickelt, in einer Zeit also, in der noch „auf der grünen Wiese“ gebaut und auf die Nachbarschaft mit grosszügig bemessenen Grenz- und Gebäudeabständen ausreichend Rücksicht genommen werden konnte. Bereits 1967 wies jedoch das Amt für Regionalplanung des Kantons Zürich in einer Studie darauf hin, dass eine zu kurze Schattendauer eine zu grosse Grundstücksfläche voraussetze und dass unter Umständen an Zentrumslagen eine längere als die Zweistunden-Schattendauer hingenommen werden könne (der Kanton Bern beispielsweise bezieht sich zur Beurteilung der Beschattung zur mittleren Winterzeit auf eine 2,5-Stunden-Beschattungsdauer).

Situation an der Landstrasse

Die Grundstücke an der Landstrasse sind weitgehend und teilweise auch dicht bebaut. Erste generelle Untersuchungen der Bau- und Planungsabteilung haben gezeigt, dass die, mit dem Masterplan Landstrasse und der darauf abgestützten Teiländerung der Nutzungsplanung angestrebte bauliche Verdichtung und Siedlungsinnenentwicklung mit höheren Häusern selbst an geeigneten Lagen schwierig umsetzbar wird, falls der Zweistundenschatten auch in dicht bebauten Gebieten wie der Landstrasse berücksichtigt werden müsste. Höhere Häuser im Sinne von § 8^{quinquies} BNO werfen einen so grossen Zweistundenschatten, dass ein solches Gebäude nur in wenigen Fällen (wenn vis-à-vis die unteren Geschosse nicht bewohnt sind) möglich ist. Die Situation entschärft sich wesentlich, wenn beispielsweise der Dreistundenschatten als Beurteilungsgrundlage hinzugezogen wird (siehe Abbildung).

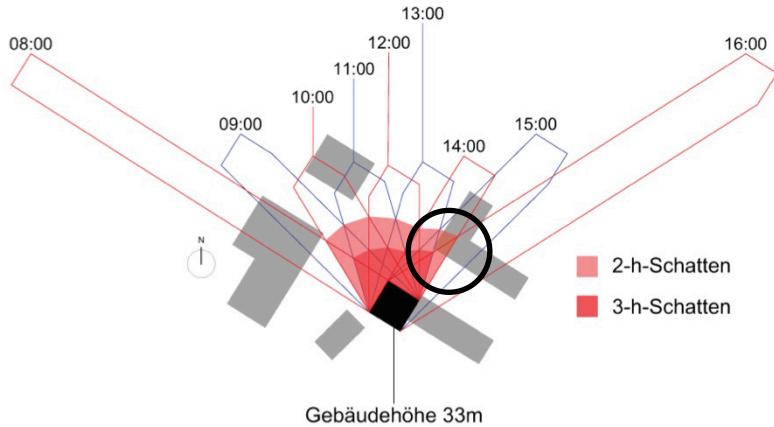


Abb.: Beispiel Schattendiagramm für einen mittleren Wintertag (9. Februar) mit beschattetem Nachbargebäude; eigene Darstellung.
Mess- und Konstruktionsweise gemäss Richtlinie zur Schattenkonstruktion,
Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz, 1969.

Bemessung der Schattendauer

Eine allzu liberale Regelung, wie sie beispielsweise der Kanton Luzern kennt, ist allerdings auch nicht zielführend. Das Luzerner Modell enthält keine konkrete Bemessung der zulässigen Beschattung; es besagt lediglich, dass bei Hochhäusern die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen sind und dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Schattenwurfdiagramm einzureichen ist.

Es empfiehlt sich daher, den Spielraum, den die kantonale Gesetzgebung bietet, zu Gunsten der Siedlungsinnenentwicklung zu nutzen. Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb, in der Zone Landstrasse einen „Mittelweg“ einzuschlagen und sich auf den 2,5 Stundenschatten im Sinne des Berner Modells als Bemessungsgrundlage abzustützen, wobei in begründeten Fällen davon abgewichen werden kann.

Grundsätze für die Beurteilung des Schattenwurfs

Das Thema der Beschattung von Nachbargebäuden durch höhere Gebäude soll im Rahmen der vom Gemeinderat zu überprüfenden und zu ergänzenden Vollzugsrichtlinie Landstrasse konkreter behandelt werden. Die zulässige Beschattung soll darin nach folgenden Grundsätzen bestimmt werden:

- Die Beschattung der bestehenden *bewohnten* oder der nach Nutzungsplan möglichen *bewohnbaren* Gebäudeteile soll in der Regel in der mittleren Winterzeit (9. Februar) nicht länger als 2,5 h Stunden dauern. Gebäudeteile, die nicht bewohnt sind oder nicht bewohnt werden dürfen, können länger beschattet werden.
- In die Beurteilung sollen nebst Wohnräumen weitere Räume miteinbezogen werden (zum Beispiel in Anlehnung an die

Definition der lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung des Bundes, LSV).

- Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt dann vor,
 - a) wenn die bestehenden *bewohnten* oder die nach Nutzungsplan möglichen *bewohnbaren* Gebäudeteile in der mittleren Winterzeit (9. Februar) nicht länger als 2.5 Stunden beschattet werden (Dauerschatten). Gebäudeteile, die nicht bewohnt sind oder nicht bewohnt werden dürfen, können länger beschattet werden;
 - b) wenn, im Falle einer länger als 2.5 Stunden dauernden Beschattung mit einem kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass dieses Vergleichsprojekt keinen geringeren Dauerschatten erzeugt als das höhere Gebäude.

Das kubische Vergleichsprojekt entspricht einer hypothetischen Lösung nach Regelbauweise oder, falls alle Vorgaben erfüllt werden können, nach der Arealüberbauung. Es muss keine besonderen gestalterischen Anforderungen erfüllen. Projekte mit Ausnahmebewilligungen werden nicht berücksichtigt.

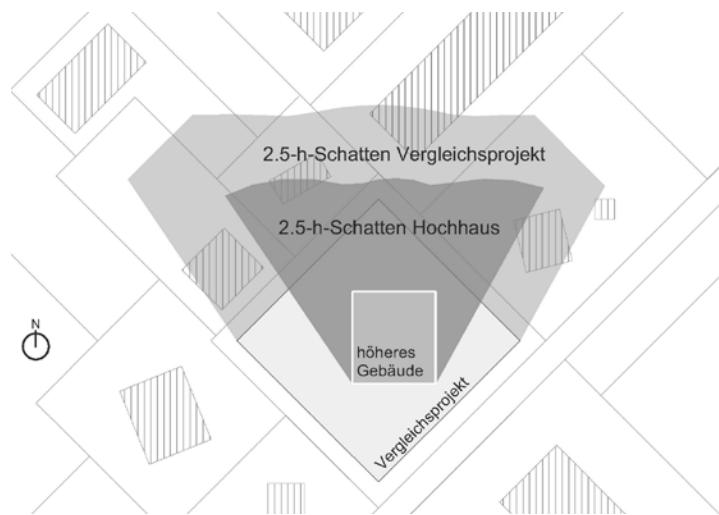


Abb. Gegenüberstellung des Vergleichsprojektschattens und des zulässigen Hochhausschattens

- Eine Beschattung, die grösser ist als diejenige nach dem (hypothetischen) Vergleichsprojekt, ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung nachgewiesen wird, dass diese Mehrbeschattung für die Nachbarn – gemessen an den Höherbauinteressen – zu keiner unverhältnismässigen Beeinträchtigung führt. Der Dreistundenschatten muss aber überwiegend eingehalten werden (davon können lediglich kleinere oder unwesentliche Fassadenteile ausgenommen werden).

§ 8^{quinquies} Abs. 3 und 4 BNO:

Bei Erfüllung der Anforderungen sind höhere Gebäude zulässig

H1-Gebiete Im Bauzonenplan sind die Kreuzungsbereiche Staffelstrasse und Alberich Zywyssigstrasse als H1-Gebiete bezeichnet. Innerhalb dieser Gebiete sind einzelne Gebäude mit maximal neun Vollgeschossen (kein zusätzliches Dach- / Attikageschoss) und einer Gebäudehöhe von höchstens 33.10 Metern erlaubt (siehe Kapitel 3.1.3 und 4.7.2).

H2-Gebiete In den im Bauzonenplan als H2-Gebiete bezeichneten Kreuzungsbereichen (Jurastrasse / Märzengasse und Halbartenstrasse) sowie im Bereich der Migros (Kopf des zukünftigen Dreiecksplatzes) sind einzelne Gebäude mit maximal sieben Vollgeschossen (kein zusätzliches Dach- / Attikageschoss) und einer Gebäudehöhe von höchstens 25.60 Metern erlaubt.

Freie Ausnützung mit Gestaltungsplan Mit einem Gestaltungsplan muss die Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden; das Nutzungsmass ist frei. Massgebend für die Beurteilung der Verträglichkeit eines höheren Gebäudes ist die Einhaltung der qualitativen, erhöhten Anforderungen, wie sie in der BNO festgehalten sind.

§ 8^{quinquies} Abs. 5 BNO:

Einforderung eines Konkurrenzverfahrens

Qualitätsförderung mit qualifiziertem Konkurrenzverfahren Der Gemeinderat verlangt in der Regel von Grundeigentümern, die in den H1- und H2-Gebieten ein höheres Gebäude errichten wollen, gestützt auf § 8^{quinquies} Abs. 4 BNO die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens. Mit der Durchführung eines solchen Verfahrens soll gewährleistet werden, dass die in der BNO vorgeschriebenen erhöhten Anforderungen erfüllt werden. Sofern die erhöhten Anforderungen in anderer Weise sichergestellt werden, kann der Gemeinderat von der Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens absehen.

4.8.2 Inventarobjekte

Verwaltungsgebäude EWW	Das EWW-Verwaltungsgebäude liegt im Nahbereich des Knotens Landstrasse / Alberich Zywyssigstrasse (Orientierungsort), in dem neu unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. Gestaltungsplanpflicht) auch höhere Gebäude bis 33.10 m zulässig sind (vgl. Bauzonenplan, Gebiet H1 sowie § 8 ^{quinquies} BNO). Das EWW-Gebäude (erbaut zwischen 1929 und 1931) ist sowohl im kommunalen Inventarplan Siedlung aus dem Jahr 2000/2002 als auch im kommunalen Bauinventar 2015 aufgeführt. Es weist damit kommunale Bedeutung auf (siehe dazu auch § 27 BNO: Kulturobjekte mit Meldepflicht). In der Planung von Bauvorhaben im näheren Umfeld des EWW-Gebäudes muss deshalb der besondere Stellenwert des EWW-Gebäudes berücksichtigt werden (Gesamtbetrachtung).
Städtebauliche Machbarkeitsstudie Zentrumsplatz	Für den Standort Landstrasse 89 / Zentrumsplatz wurde im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie ¹² die Möglichkeit von höheren Gebäuden unter Berücksichtigung des EWW-Gebäudes (ohne rückwärtige Anbaute) untersucht. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine höhere Baute östlich des EWW-Gebäudes aus städtebaulicher Sicht möglich ist, ohne dass das EWW-Gebäude dadurch beeinträchtigt würde.
Nachweis im Rahmen Gestaltungsplan erforderlich	Sofern im Gebiet H1 ein höheres Gebäude beabsichtigt ist, muss im Rahmen eines Gestaltungsplans nachgewiesen werden, dass ein höheres Gebäude städtebaulich und erschließungstechnisch geeignet ist und erhöhten Anforderungen genügt. Dazu zählen insbesondere die präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung mit Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung sowie die städtebauliche Begründung für die Höhe des Gebäudes (vgl. § 8 ^{quinquies} Abs. 2 BNO).
Kein Zielkonflikt	Höhere Gebäude sind im H1-Gebiet Landstrasse / Alberich Zywyssig-Strasse unter den obgenannten Voraussetzungen zulässig, jedoch nicht vorgeschrieben. Ein Zielkonflikt zwischen einem inventarisierten Objekt und der Teiländerung Landstrasse besteht somit nicht.

¹² In der Studie wurden das Verdichtungspotenzial im Bereich des Zentrumsplatzes und der Einfluss des EW-Gebäudes auf die städtebauliche Entwicklung untersucht. Studienverfasser: acb architekten Brugg, März 2013, im Auftrag der Bau- und Planungsabteilung Wettingen.

4.9 Spezifische Regelungen für Teilgebiete

4.9.1 Teilgebiet «Zentrum»

§ 8^{quater} Abs. 1 BNO: Stützenlose Arkaden im Teilgebiet «Zentrum»

Verbreiterung Vorzonen	Der Strassenraum hat, vor allem auch im Zentrum, unterschiedliche Funktionen wahrzunehmen. Der zur Verfügung stehende Raum ist jedoch begrenzt. Als Mittel zur Vergrösserung der Vorzonen und somit zur Schaffung von mehr Fläche für Aufenthalt und Flanieren ist das Erdgeschoss so zurückzusetzen, dass (stützenfreie) Arkaden entstehen.
Stützenfreie Arkaden	Bereits heute findet man an der Landstrasse Gebäude mit Arkaden in unterschiedlicher Ausprägung vor. Die Arkaden müssen stützenfrei ausgestaltet werden, damit sich die Vorzone auch tatsächlich vergrössern lässt.

§ 8^{quater} Abs. 2 BNO: Festlegung des Masses für jeden Einzelfall

Mindestmass: 1.5 m	Das Mass der heute vorzufindenden Arkaden variiert und zeigt, dass unterschiedliche Arkadentiefen nebeneinander zu bestehen vermögen. In der BNO wird lediglich das als minimal notwendig erachtete Mass von 1.50 Metern vorgeschrieben. Um dieses Mass muss das Erdgeschoss im Minimum von den darüber liegenden Erdgeschossen zurückgesetzt werden.
Festlegung konkretes Mass im Baubewilligungsverfahren	Gemäss Masterplan Landstrasse soll zudem eine maximale Tiefe von 2.50 Metern nicht überschritten werden. Das konkrete Mass der Arkadentiefe hängt von der jeweiligen örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und den Nutzungsanforderungen ab und wird deshalb im Einzelfall durch den Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

4.9.2 Teilgebiet A

**§ 8^{sexies} Abs. 1 BNO:
Berücksichtigung der besonderen Gebietsqualitäten**

Bestehende Qualitäten berücksichtigen	<p>Die Gartenstadt stösst in dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet A an die Landstrasse vor und manifestiert sich – bedingt u.a. durch die vielen Querverbindungen zur Landstrasse – in der Kleinteiligkeit und in der starken Durchgrünung. Diese Strukturen sollen erhalten bleiben.</p> <p>Das Gebiet wird als Ensemble wahrgenommen. Vor allem entlang der Landstrasse sind mehrere Gebäude vorhanden, die im kommunalen Bauinventar 2015 aufgeführt sind.</p> <p>Vorhandene Qualitäten und Besonderheiten in diesem Gebiet sollen mit einer ortsspezifischen, der jeweiligen Situation angepassten Bebauung angemessen berücksichtigt werden. Dabei sind bei Bauvorhaben die Massstäblichkeit und Typologie der Bauten zu berücksichtigen.</p>
---------------------------------------	---

**§ 8^{sexies} Abs. 2 BNO:
Offene Bebauung**

Offene Bauweise	Grundsätzlich ist in der Zone Landstrasse die offene und geschlossene Bauweise zulässig. Im Teilgebiet A soll jedoch, in Anlehnung an den Bestand, aus Rücksicht auf die rückwärtig gelegenen Quartiere und zur Wahrung der Körnigkeit und Durchgrünung, die offene Bauweise angewendet werden.
Ausnahme	Im Teilgebiet A soll die geschlossene Bauweise in der ersten Bautiefe entlang der Landstrasse dann möglich sein, wenn der Nachweis einer städtebaulich überzeugenden Lösung erbracht werden kann.

4.9.3 Teilgebiet B

**§ 8^{septies} BNO:
Abweichungen von den Grundmassen unter Einhaltung spezifischer Anforderungen möglich**

Moderate Verdichtung erwünscht	<p>Beim Teilgebiet B handelt es sich um ein Einfamilienhausquartier mit guter Wohnqualität. Für dieses Teilgebiet sollen die heute gültigen Grundmasse der Regelbauweise (Wohnzone W2) beibehalten werden.</p> <p>Eine moderate Verdichtung des Teilgebiets B ist dennoch angezeigt: Einerseits liegt dieses Gebiet im Nahbereich der Landstrasse und gehört damit quasi zum Zentrumsgebiet. Anderseits gilt es, zu grosse Dichtesprünge zwischen der Bebauung entlang der Landstrasse und dem Teilgebiet B zu vermeiden.</p>
--------------------------------	---

Bedingungen	<p>Die Möglichkeit zur Verdichtung wird im Sinne der Qualitätssicherung an Bedingungen verknüpft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es müssen mehr Wohneinheiten geschaffen werden als im Bestand; • Nachweis der Erschliessung; • Nachweis einer guten architektonischen Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie einer guten Einordnung in die Umgebung.
Erhöhung der Grundmasse	<p>Sind diese Bedingungen erfüllt, können folgende Masse angewendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausnützungsziffer: 0.65 • Anzahl Vollgeschosse: 3 • Gebäudehöhe: 11.60 Meter • Grenzabstand: 4.00 Meter <p>Diese Masse können im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen nicht weiter erhöht respektive verringert werden.</p>
Begründung	<p>Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur ist in diesem Teilgebiet eine zusammenhängende Neubebauung über mehrere Grundstücke unwahrscheinlich. Der vorgeschlagene Verdichtungsmechanismus ist vergleichbar mit einer Arealüberbauung (ohne eine Mindestarealfläche einhalten zu müssen) und ermöglicht die Verdichtung auf der Einzelparzelle, sofern die Qualität gewährleistet ist.</p>

4.9.4 Teilgebiet D

§ 8^{novies} Abs. 1 BNO:

Festlegung eines Mischgebiets mit Schwerpunkt Arbeiten

Schwerpunktnutzung Arbeiten	Im Teilgebiet D, zwischen Kreuzkapellenweg und der Baugrenze im Osten, steht die Arbeitsnutzung im Vordergrund. Mit der Förderung der Arbeitsnutzung wird einerseits auf die in diesem Abschnitt angesiedelten Betriebe Rücksicht genommen, andererseits kann dem generellen Bedürfnis nach Gewerbeflächen an einem dafür geeigneten Standort entsprochen werden.
Anlehnung an § 15 BNO, Arbeitszone	Das Teilgebiet D wird im Bauzonenplan aber nicht als Arbeitszone ausgeschieden, sondern – unter Berücksichtigung des Grundsatzes, dass die Landstrasse auf ihrer gesamten Länge derselben Zone zugewiesen werden soll – ebenfalls der Zone Landstrasse zugeteilt. Die für das Teilgebiet D geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften orientieren sich an den Regelungen für die Arbeitszone (§ 15 BNO, siehe Kapitel 4.7.3).

**§ 8^{novies} Abs. 2 BNO:
Konkretisierung der Arbeitsnutzung**

Zulässige Nutzungsarten Im Teilgebiet D sind nebst Wohnungen Betriebe aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung und Produktion zulässig. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht gestattet.

**§ 8^{novies} Abs. 3 BNO:
Zwingende Realisierung der Arbeitsnutzung bei gemischten Überbauungen**

Prioritäre Arbeitsnutzung Bei jedem Bauvorhaben ist wenigstens ein minimaler Anteil an Arbeitsnutzung von 60% der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) zu realisieren. Mit dieser Regelung kann vermieden werden, dass bei einer gemischten Überbauung in einer ersten Etappe nur die wirtschaftlich interessantere Wohnnutzung erstellt wird und auf die Arbeitsnutzung verzichtet wird.

**§ 8^{novies} Abs. 3 und 4 BNO:
Maximalanteil an Wohnnutzung**

Begrenzung des Masses an Wohnnutzung Wie die Arbeitszone im Gebiet Jura- / Tägerhardstrasse beweist, können Arbeits- und Wohnnutzung verträglich im selben Gebiet angesiedelt werden. Es soll deshalb auch im Teilgebiet D möglich sein, bei Bedarf Wohnungen in einem begrenzten Mass (maximal 40 % der zu realisierenden Bruttogeschossfläche unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) anzusiedeln. Der Wohnanteil ist in § 37 BNO definiert.
Zum Schutz der Arbeitsnutzung kann dieser Wohnanteil selbst mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden. Eine Erhöhung des Wohnanteils im Teilgebiet D ist lediglich durch eine Nutzungsübertragung von in diesem Teilgebiet liegenden Grundstücken möglich.

4.9.5 Teilgebiet «Obere Geisswies»

**§ 8^{decies} BNO:
Gestaltungsplanpflicht «Obere Geisswies»**

Gestaltungsplanpflicht Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht, wobei zweckmässig abgegrenzte Teil-Gestaltungspläne zulässig sind.

Östlicher Teil Für den östlichen Teil des Gebiets, der teilweise unüberbaut ist, ist bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. In der BNO wird diese Ver-

pflichtung nun dahingehend konkretisiert, dass zur Erreichung der in der BNO beschriebenen Ziele ein Gestaltungsplan notwendig ist.

Westlicher Teil Der westliche Bereich ist heute heterogen und ohne erkennbares Konzept bebaut. Für die Umwandlung dieses Gebiets in ein qualitätsvolles Arbeitsgebiet sind diverse Anforderungen zu erfüllen. Unter anderem gilt es auf die Kreuzkapelle als kantonales Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen.

**§ 8^{decies} Abs. 2 BNO:
Anforderungen an den Gestaltungsplan**

Anforderungen Gestaltungsplan
in Anlehnung an § 14 BNO Die Anforderungen an einen Gestaltungsplan im Gebiet «Obere Geisswies» sind in Anlehnung an § 14 BNO formuliert und ergänzt. Gefordert sind eine gute Einordnung und Gestaltung der Bebauung, die Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Freiraumgestaltung, die Durchgrünung zwischen Sulperg und Ebene sowie eine rationelle Erschliessung. Weiter gilt es zu vermeiden, dass zwischen den verschiedenen Nutzungen Konflikte entstehen.

Eine Herausforderung in diesem Teilgebiet ist der Umgang mit der Lärmproblematik, da die massgebenden Grenzwerte teils erheblich überschritten sind, wie Lärmmessungen¹³ gezeigt haben. Bebauung, Nutzweise und Lärmschutz sind mit dem Gestaltungsplan in Einklang zu bringen, sodass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung erfüllt sind.

Keine Verpflichtung
für Mobilitätskonzept Im Vergleich zu den Gebieten H1 und H2, in denen mit einem Gestaltungsplan auch höhere Gebäude vorgesehen werden können und so ein grösseres Nutzungsmass (vor allem auch für Wohnen) realisiert werden kann, wird im Gebiet «Obere Geisswies», in dem die Arbeitsnutzung überwiegt, auf die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts im Rahmen des Gestaltungsplans verzichtet.

§ 14^{bis} BNO wird sinngemäss als
§ 8^{decies} in die BNO eingefügt Als Folge der Integration des Gebiets «Obere Geisswies» in die Zone Landstrasse (Teilgebiet D) entfällt § 14^{bis} BNO (SNP-Pflicht Obere Geisswies), bzw. dieser Paragraf wird sinngemäss als § 8^{decies} in die BNO eingefügt.

¹³ Die vorhandene Lärmbelastung sowie mögliche Massnahmen zur Lärmreduktion wurden im Lärmgutachten «Einzonung Obere Geisswies, 5430 Wettingen» vom 17. August 2006 detailliert untersucht und aufgezeigt.

4.9.6 Nordstrasse bis Jurastrasse/Märzengasse

§ 8^{undecies} BNO: Förderung der Siedlungsinnenentwicklung mit Gestaltungsplänen

Verzicht auf AZ bei Einhaltung
der Anforderungen im Rahmen
von Gestaltungsplänen

Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeführte Grobanalyse hat gezeigt, dass vor allem im Abschnitt zwischen der Nordstrasse und dem Knoten Jurastrasse–Märzengasse zahlreiche übernutzte Grundstücke vorhanden sind, deren Bauten sich trotz ihrer höheren baulichen Dichte gut in die städtebauliche Situation integrieren.

Damit auch bei übernutzten Grundstücken die Möglichkeit besteht, Bauten und Anlagen im Sinne der Strategie des Gemeinderats zur Siedlungsinnenentwicklung zu erneuern und qualitativ aufzuwerten, wird mit dem neuen § 8^{undecies} die rechtliche Grundlage geschaffen, dass – gestützt auf das Prinzip der Gesamtbetrachtung – innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Gebiets zwischen der Nordstrasse und den Knoten Jurastrasse–Märzengasse mit dem Mittel des Gestaltungsplans von der Einhaltung einer Ausnützungsziffer befreit werden kann. Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmässig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind.

Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.

Siehe dazu ergänzende Erläuterungen auf den Seiten 75/76.

4.10 Nutzungen mit hohem Personenverkehr

Gebiet für EKZ / FM > 3000 m² NLF

Gebiete für
EKZ / FM > 3000 m² NLF

Die Möglichkeit für die Ansiedlung von Einkaufszentren und Fachmärkten mit einer Nettoladenfläche grösser als 3000 m² besteht nach gültiger Nutzungsplanung im Gebiet nördlich des Bahnhofs, in der Arbeitszone südlich des Bahnhofs, in der Arbeitszone Jura- / Tägerhardstrasse, und in der Zentrumszone Landstrasse.

Änderung der Begriffsdefinition	<p>Im kantonalen Richtplan wurde die bisherige Definition von Einkaufszentren und Fachmärkten durch eine neue Umschreibung ersetzt.¹⁴ Es wird von Standorten mit hohem Verkehrsaufkommen gesprochen, die folgendermassen definiert sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hohes Personenverkehrsaufkommen mit mehr als 1500 Personenwagenfahrten pro Tag (750 Zu- und 750 Wegfahrten) • oder mehr als 300 Parkfelder • oder mehr als 3000 m² Nettoladenfläche.
Ausschluss von Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Bahnhofareal	<p>Im Gebiet "Bahnhof" dürfen heute Einkaufszentren bis maximal 10'000 m² NLF und Fachmärkte bis maximal 20'000 m² Nettoladenfläche erstellt werden. Gemäss dem für das Bahnhofareal vorliegenden Richtkonzept sind im Gebiet nördlich der Bahngleise zukünftig keine Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr mehr vorgesehen, da gemäss Planungsstrategie des Gemeinderats eine Konkurrenzierung der Landstrasse vermieden werden soll, vor allem aber die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs an den Bahnhof unter Berücksichtigung der heute geltenden verkehrsplanerischen Anforderungen solche Nutzungen an diesem Standort nicht mehr rechtfertigen lässt. Die im Bauzonenplan eingetragene Schraffur wird deshalb nördlich der Bahngleise aufgehoben, womit Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Bahnhofareal nördlich der Gleise in Zukunft nicht mehr möglich sind.</p>
<p>§ 7 Abs. 1 BNO: Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind nur im «Zentrum» und in Gebieten mit höheren Gebäuden H1 zulässig</p>	
Belebung / Stärkung Zentrum	<p>Im Teilgebiet «Zentrum» sowie in den beiden H1-Gebieten sollen grössere Ladennutzungen auch künftig möglich sein. Das Zentrum ist sehr gut erschlossen und soll belebt sein. Aus diesem Grund sollen an der Landstrasse Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Teilgebiet «Zentrum» und an den beiden Orientierungsorten H1, Alberich Zwyssigstrasse und Staffelstrasse, konzentriert werden.</p>
Voraussetzung	<p>Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass für neue oder wesentlich geänderte Anlagen der Nachweis erbracht werden kann, dass trotz der Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlage die Anforderungen der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) eingehalten werden können (vgl. Art. 9 LSV).</p>

¹⁴ Begriffsdefinition gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 3.1

**§ 7 Abs. 1 und 4 BNO:
Mobilitätskonzept für Nutzungen mit hohem Personenverkehr**

- | | |
|--|---|
| Einforderung eines Mobilitätskonzepts | Bei der Ansiedlung von Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45 ^{ter} BNO zu erarbeiten. Diese Bestimmung kommt in der Zone Landstrasse im Teilgebiet «Zentrum» mit den beiden H1-Gebieten und in allen im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten zur Anwendung (Arbeitszone Jura- / Tägerhardstrasse und Arbeitszone südlich des Bahnhofs). |
| Bewirtschaftung der Parkplätze von Nutzungen mit hohem Personenverkehr | Gemäss § 7 Abs. 3 der gültigen BNO kann der Gemeinderat bei Einkaufszentren und Fachmärkten die Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute verlangen. Diese Regelung wird unverändert beibehalten. Es ist beabsichtigt, die Details im kommunalen Parkierungsreglement zu regeln. |

4.11 Förderung Arealüberbauung

§ 38 Abs. 1 BNO: Zulässigkeit von Arealüberbauungen

Ergänzung ZL Arealüberbauungen sind heute in der Zentrumszone und in den Wohn-Gewerbezonen zulässig (§ 38 Abs. 1 BNO). Sie sollen auch in der Zone Landstrasse möglich sein, weshalb die Aufzählung in Absatz 1 um die Zone Landstrasse ZL ergänzt ist.

§ 38 Abs. 2 BNO: Festlegung der Mindestfläche bei 2000 m²

Herabsetzung Mindestfläche Die Mindestfläche für die Arealüberbauung beträgt für die Zentrumszone nach gültiger BNO 3000 m². Aufgrund der Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur innerhalb der Zone Landstrasse und zwecks Förderung der Arealüberbauung als Instrument der Gesamtbetrachtung und Qualitätssicherung (siehe Kapitel 4.2) wird die Mindestfläche für die neue Zone Landstrasse auf 2000 m² herabgesetzt.

§ 38 Abs. 3 BNO: Abweichungen von den zonengemässen Grundmassen

Nutzungserhöhung In der Zone Landstrasse können mit einer Arealüberbauung die Ausnützungsziffer erhöht und ein zusätzliches Vollgeschoss mit einer Geschosshöhe von 3.20 Metern errichtet werden. Gemäss Anhang 3 der kantonalen Bauverordnung beträgt die durchschnittliche Geschosshöhe eines Vollgeschosses 3.00 Meter, sofern die Gemeinden in ihrer BNO nichts anderes festlegen (§ 14 Abs. 3 ABauV). Die Gemeinde Wettingen hat in ihrer BNO bisher kein anderes Mass festgelegt. Das Mass für das im Rahmen einer Arealüberbauung zusätzlich mögliche Vollgeschoss wird deshalb neu in Anlehnung an Art. 22 Abs. 2 BauV auf 3.20 Meter festgelegt.¹⁵

	ZL	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A
AZ	*	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	--
BZ	*	--	--	--	--	--	6.0
VG				+ 1 **			
GH					+ 3.20 m **		

¹⁵ Auch im Rahmen eines Gestaltungsplans kann gemäss § 8 Abs. 2 BauV ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden. Dessen Geschosshöhe kann im Gestaltungsplan festgelegt werden und muss deshalb nicht in der BNO verankert werden.

* Zone Landstrasse, Teilgebiete	AZ	BZ
Teilgebiet Zentrum	1.35	
Teilgebiet A	1.35	
Teilgebiet B	**	
Teilgebiet C	0.90	
Teilgebiet D		- ***
Übrige Gebiete	1.35	

** Im Teilgebiet B der Zone Landstrasse kann mit einer Arealüberbauung nur im Rahmen von § 8^{septies} von den Grundmassen abgewichen werden.

*** Gestaltungsplanpflicht

4.12 Spiel- und Erholungsflächen

§ 44 Abs. 2 BNO: Abweichungen von der Mindestfläche

- | | |
|---|--|
| Minimale Fläche für Spiel- und Erholungszwecke | In § 44 Abs. 1 BNO wird die Mindestgrösse von Spiel- und Erholungsflächen mit 15 % der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschoßfläche festgelegt (unter Einbezug der für das Wohnen benötigten Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen). |
| Schwierige Umsetzung aufgrund enger Platzverhältnisse | In der Praxis hat es sich gezeigt, dass dieses Mindestmass bei Bauvorhaben an der Landstrasse aufgrund der dort vorhandenen kleinteiligen Parzellenstrukturen und der dichten Bauweise teilweise nicht eingehalten werden kann bzw. keine befriedigenden Spiel- und Erholungsflächen bereitgestellt werden können. Die Regelung zur Sicherung von Spiel- und Erholungsflächen wurde ursprünglich vor allem für die typischen Wohnzonen getroffen, denn in diesen Zonen stehen in der Regel auch genügend Flächen für die zweckmässige Anordnung von solchen Anlagen zur Verfügung. In den dichteren Zonen sollte deshalb zumindest die Möglichkeit geschaffen werden, von der Regel abweichen zu können. |
| Kompetenz Abweichungen zu bewilligen | Die BNO gibt deshalb dem Gemeinderat die Kompetenz, in begründeten Fällen, insbesondere bei beengten Platzverhältnissen, Abweichungen von diesem Mindestmass bewilligen zu können. Diese Ausnahmeregelung gilt ausschliesslich für die Zone Landstrasse und nicht für die Gesamtgemeinde. |

§ 44 Abs. 3 BNO:
Zweckgebundene Ersatzabgabe

Leistung einer Ersatzabgabe	Bewilligt der Gemeinderat eine Abweichung vom Mindestmass, so hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den voraussichtlich eingesparten Erstellungskosten der Spiel- / Erholungsanlage.
Zweckbindung	Der Erlös aus dieser neu eingeführten Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Neuerstellung oder den Ersatz und die Aufwertung bestehender, öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld eingesetzt werden. Die Formulierung «öffentlich zugänglich» lässt den gewünschten Spielraum offen, so dass Massnahmen sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund mitfinanziert werden können.
Mitfinanzierung von Massnahmen	<p>Der Masterplan Landstrasse zeigt Möglichkeiten zur Verbesserung der Freiraum- / Aufenthaltsqualität in der Landstrasse auf, u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nischen im Sinne von Aufweitungen im Einmündungsbereich von Querstrassen im Zentrum; • Dreiecksplatz im Teilgebiet «Zentrum» (zwischen Migros und Staffelstrasse); • Begrünung / Baumkonzept; • Möblierung der Vorzone mit Veloabstellplätzen, Sitzbänken, u.s.w.. <p>Solche Massnahmen könnten mit der neu eingeführten Ersatzabgabe für Spiel- und Erholungsflächen mitfinanziert werden.</p>
Reglement Einwohnerrat	Die konkreten Modalitäten dieser Ersatzabgabe sind in einem Reglement ¹⁶ festgehalten (siehe Kapitel 6.3), das vom Einwohnerrat gleichzeitig mit der Vorlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse beschlossen worden ist (siehe Beilage 5).

¹⁶ Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen vom 17.11.2016 mit Erläuterungen vom 17.11.2016

4.13 Parkierung und Mobilitätskonzept

§ 45 Abs. 1 BNO: Berechnung Parkfelder nach kantonalen Vorgaben

Ermittlung Parkfelder-Angebot	Die Ermittlung der Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach den kantonalen Vorgaben. Gemäss § 43 der Bauverordnung (BauV) gilt für die Berechnung der Anzahl Parkfelder die VSS-Norm SN 640 281 («Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006).
Ganz oder teilweise Befreiung durch Gemeinderat möglich	Gestützt auf § 55 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) kann der Gemeinderat von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise befreien, wenn wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen, oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar wäre.
Herabsetzung der Parkfelderzahl im Nutzungsplan	Der Nutzungsplan kann für bestimmte Gebiete ebenfalls von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise befreien oder die Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise untersagen (§ 55 Abs. 4 BauG). Für die Zone Landstrasse wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

§ 45 Abs. 2 BNO: Reduzierter Bedarf an Parkfeldern

Neue Regelung für Gesamtgemeinde	Die für einzelne Zonenarten zulässigen Reduktionsfaktoren sind heute in § 45 Abs. 3 BNO aufgeführt. Die geltende Regelung mit Zuordnung der Reduktionsfaktoren zu den Zonentypen widerspricht der kantonalen Regelung. Eine Reduktion der zu beschaffenden Parkfelder soll aber auch künftig möglich sein. Aus diesem Grund wird § 45 BNO gänzlich ersetzt und für die Gesamtgemeinde neu geregelt.
Standort-Typ basierend auf Erschliessungsgüte	Die massgebende VSS-Norm enthält Richtwerte, die je nach Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr um einen bestimmten Faktor reduziert werden können. Die minimal erforderliche und maximal zulässige Anzahl Parkfelder ist somit nicht – wie bisher – zonen- sondern standortabhängig. Entsprechend der Erschliessungsgüte (Öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr) werden verschiedene Standort-Typen unterschieden.
Zone Landstrasse: Standorttypen A und B	Der westliche Teil der Zone Landstrasse, von der Grenze zu Baden bis auf Höhe Bahnhofstrasse / Kirchstrasse, wird dem Standorttyp A zugeordnet; der östliche Teil, von der Bahnhofstrasse / Kirchstrasse bis zur Gemeindegrenze zu Würenlos

dem Standorttyp B (siehe Orientierungsinhalt 2 der BNO-Synopse).

Verankerung Parkierungsreglement	Die Standorttypen-Karte wird im Parkierungsreglement verankert (siehe Kapitel 6.3). In der BNO ist sie lediglich im Orientierungsinhalt aufgeführt. Für Anpassungen des Parkierungsreglements ist der Einwohnerrat zuständig.
Vereinfachtes Verfahren	In der Regel gelangt zur Ermittlung des Parkfelder-Angebots das vereinfachte Verfahren gemäss VSS-Norm SN 640 281 zur Anwendung. Für Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Sinne von § 7 BNO ist das detaillierte Verfahren durchzuführen.
Reduktionsmass	Die VSS-Norm enthält für Personal sowie Besuchende / Kunden Reduktionsfaktoren. Diese minimalen und maximalen Richtwerte werden übernommen. Für Bewohnende sieht die VSS-Norm keine Reduktionsfaktoren vor. Die vorliegende Teilaenderung der BNO sieht demgegenüber eigene Richtwerte vor (siehe nachfolgende Tabelle). Das Parkfelder-Angebot sieht in Prozent der Richtwerte (gemäss VSS-Norm SN 640 281) folgendermassen aus:

Standort-Typ	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen	
	Parkfelder-Angebot für Bewohnende (ohne Besuchende)		Parkfelder-Angebot für Personal / Besuchende / Kunden	
	min.	max.	min.	max.
A	70%	100%	20%	40%
B	80%	100%	40%	60%
C	90%	100%	50%	80%

Anzahl / Bandbreite	Die zulässige Anzahl Parkfelder liegt innerhalb der Bandbreite zwischen dem minimal erforderlichen und dem maximal zulässigen Parkfelder-Angebot. Der gewählte Reduktionsfaktor ist von der Bauherrschaft im Baugesuch zu begründen.
Parkfelder für Besuchende	Die Anzahl der Besuchenden-Parkfelder kann bei Wohnnutzung nicht reduziert werden (siehe Anhänge 9.3 und 9.4 der BNO-Synopse). Bei den übrigen Nutzungen hingegen kann die Parkfelderzahl für Besuchende/Kunden herabgesetzt werden.

§ 45^{bis} Abs. 1 bis 4 BNO:
Autoarme oder -freie Nutzungen

- Freiwillige Möglichkeit Die BNO ermöglicht es neu, autoarme oder autofreie Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) bewilligen zu können. Die minimalen Richtwerte der VSS-Norm SN 640 281 können dazu unter bestimmten Voraussetzungen weiter reduziert werden. Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind somit auch an der Landstrasse zulässig. Bei der weitergehenden Reduktion der Parkfelder handelt es sich um eine freiwillige Möglichkeit und nicht um eine Pflicht.
- Reduktionsmaß Das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung in Prozent der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 sieht folgendermassen aus:¹⁷

Standort-Typ	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen	
	Parkfelder-Angebot für Bewohnende (ohne Besuchende)		Parkfelder-Angebot für Personal / Besuchende / Kunden	
	min.	max.	min.	max.
A	0%	< 70%	10%	40%
B	50%	< 80%	20%	60%
C	60%	< 90%	30%	80%

Voraussetzung: Mobilitätskonzept Die Herabsetzung der Parkfelderzahl gemäss oben stehender Tabelle ist nur unter der Bedingung möglich, dass mit einem Mobilitätskonzept der Nachweis erbracht wird, dass der resultierende Verkehr auch mit der geringeren Parkfelderzahl bewältigt werden kann und der Gemeinderat seine Bewilligung dazu erteilt (§ 45^{bis} Abs. 2). Mit dem geforderten Nachweis ist auch der gewählte Reduktionsfaktor zu begründen. Die weitere Herabsetzung der Parkfelderzahl bei autoarmen oder autofreien Nutzungen ist somit unproblematisch.
Die Anforderungen an das Mobilitätskonzept sind in § 45^{ter} BNO definiert.

Oberer Grenzwert für Personal-, Besuchende- und Kundenparkfelder wird nicht unverändert Für die Ermittlung der Parkfelderzahl für das Personal und die Besuchenden/Kunden wird der obere Grenzwert nicht zusätzlich herabgesetzt. Er entspricht demjenigen gemäss Tabelle auf Seite 55, da die Einflussnahme eines Grundeigentümers auf das Verkehrsverhalten insbesondere von Besuchenden und Kunden sehr beschränkt ist. Zudem besteht so die Mög-

¹⁷ Die Standorttypen-Karte wird im Parkierungsreglement verankert (siehe Kapitel 6.3). Sie ist in der BNO lediglich als Orientierungsinhalt aufgeführt.

lichkeit, auf die jeweilige Situation vor Ort und projektspezifisch reagieren zu können.

Keine Abgabepflicht	Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht (§ 45 ^{bis} Abs. 4 BNO).
Befreiung vom Mobilitätskonzept	Für kleinere Bauvorhaben kann die Forderung nach einem Mobilitätskonzept allenfalls unverhältnismässig sein. Aus diesem Grund besteht für den Gemeinderat die Möglichkeit, bei solchen Vorhaben im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts zu befreien (§ 45 ^{bis} Abs. 3 BNO).

§ 45^{ter} Abs. 1 bis 4 BNO:

Mobilitätskonzept: Erfordernis und Anforderungen

Forderung nach Mobilitätskonzepten	In der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird in folgenden Fällen ein Mobilitätskonzept gefordert:
	<p>a) in der Zone Landstrasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • für Nutzungen mit hohem Personenverkehr (§ 7 Abs. 4 BNO) im Teilgebiet «Zentrum und in den Gebieten für höhere Gebäude, H1; • in den Gebieten für höhere Gebäude, H1 im Rahmen eines Gestaltungsplans (§ 8^{quinquies} Abs. 2).
	<p>b) in der Gesamtgemeinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • für autoarme / autofreie Nutzungen (§ 45^{bis}) • für grössere Verkehrserzeuger (§ 45^{quater})
Ausnahmemöglichkeiten	In folgenden Fällen kann von der Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts abgesehen werden:
	<ul style="list-style-type: none"> • Für <i>Nutzungen mit hohem Personenverkehr</i> kann der Gemeinderat auf ein Mobilitätskonzept verzichten, wenn die Nettoladenfläche überwiegend in Ausstellungsflächen besteht. Der Gemeinderat beurteilt die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzepts auf der Grundlage der vorhandenen Verkehrssituation am Betriebsstandort sowie des erwarteten Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkungen. Der Gemeinderat kann beim Gesuchsteller als Grundlage für diesen Entscheid zusätzliche Unterlagen verlangen. • Der Gemeinderat kann auch bei <i>kleineren Bauvorhaben</i> im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien (§ 45^{bis} Abs. 3). • Weiter kann bei Bauvorhaben, die auf der <i>Grundlage eines Gestaltungsplans</i> realisiert werden, auf ein Mobilitätskonzept verzichtet werden, sofern die Anforderungen des Mobilitätskonzepts bereits im Gestaltungsplan nachgewiesen sind (§ 45^{quater}). Vorbehalten bleiben aber autoarme oder auto-

freie Nutzungen, für die das Mobilitätskonzept eine Bewilligungsvoraussetzung bildet (§ 45^{bis} Abs. 2).

Organisation der Mobilität aller Nutzergruppen aufzeigen	Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnende, Beschäftigte, Besuchende, Kunden) organisiert und bewältigt wird. Es sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen.
Inhalt Mobilitätskonzept	Im Mobilitätskonzept sind die zu erreichenden Ziele und die dazu vorgesehenen Massnahmen, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr zu definieren. Es sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen: <ul style="list-style-type: none"> • Monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohnende); • bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot; • Anreize zum Benutzen des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (z. B. Ökobonus).
Erarbeitung Mobilitätskonzept	Das Mobilitätskonzept ist durch die Bauherrschaft zu erarbeiten. Es ist Bewilligungsvoraussetzung.
Umsetzung / Massnahmen	Die Bauherrschaft stellt die Umsetzung des Mobilitätskonzepts sicher. Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat entsprechende Massnahmen verlangen.
§ 45^{quater} BNO: Mobilitätskonzepte für grössere Verkehrserzeuger	
Grössere Verkehrserzeuger	Sowohl grosse Unternehmen als auch grosse Wohnüberbauungen verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Aus diesem Grund ist bei Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Ausgenommen sind Bauvorhaben, die gestützt auf einen Gestaltungsplan realisiert werden sollen, sofern die Anforderungen an ein Mobilitätskonzept, wie sie in § 45 ^{ter} festgehalten sind, bereits im Gestaltungsplan nachgewiesen sind. Für autoarme oder autofreie Nutzungen muss in jedem Fall ein Mobilitätskonzept erstellt werden (siehe § 45 ^{quater}).
Berechnungsgrundlage: minimal reduzierter Bedarf	Das Mass von 50 Parkfeldern bezieht sich auf den minimal reduzierten Bedarf nach § 45 Abs. 2 BNO. Wenn das Parkfelder-Angebot nach der Reduktion gemäss Berechnung im Anhang 9.3 der BNO-Synopse 50 oder mehr Parkfelder beträgt, ist ein Mobilitätskonzept nach § 45 ^{ter} BNO zu erarbeiten.

Bezugsgrösse: Bauvorhaben Die Bezugsgrösse für die Berechnung ist das einzelne Bauvorhaben. Dadurch kann sichergestellt werden, dass sich die Parkfelder-Berechnung auf ein Vorhaben bezieht und beispielsweise mehrere Unternehmungen in einem Gebäude gemeinsam betrachtet werden. Gleichzeitig kann den verschiedenen Nutzungsarten resp. deren unterschiedlicher Parkplatzbedarf gemäss VSS-Norm SN 640 281 Rechnung getragen werden.

§ 45^{quinquies} BNO: Parkleitsystem

Grundlagen: Masterplan Landstrasse und Kommunaler Gesamtplan Verkehr Im Zentrum sowie in den angrenzenden Abschnitten der Landstrasse bestehen heute mehrere ober- und unterirdische Parkierungsanlagen. Die Auslastung dieser Anlagen soll verbessert werden: so ist beispielsweise das Parkhaus am Zentrumsplatz trotz attraktiver Lage nicht ausgelastet, während dem oberirdische Parkfelder übermäßig beansprucht werden, was zeitweise zu Verkehrsbehinderungen führt. Im Masterplan Landstrasse wurde deshalb die Absicht formuliert, ein Parkleitsystem einzuführen.¹⁸ Mit dem Parkleitsystem sollen der Parksuchverkehr und verkehrsflusshemmende Wendemanöver vermieden werden, womit gleichzeitig die Verkehrssicherheit erhöht und die Lärmbelastung gesenkt werden können. Dies führt letztlich zu einem attraktiven und kundenfreundlichen Zentrum.

Mit dem Eintrag im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV; Handlungsfeld I und Massnahmenbereich I3) wird die rechtliche Grundlage für die Einführung eines Parkleitsystems geschaffen. Der KGV beschränkt die Möglichkeit, ein Parkleitsystem anzugeben, auf den zentralen Bereich der Zone Landstrasse, d. h. rund um das Teilgebiet «Zentrum», in dem Nutzungen mit hohem Personenverkehr zugelassen sind.

BNO als eigentümerverbindliche Rechtsgrundlage Damit der Gemeinderat die Möglichkeit erhält, Grundeigentümer zum Anschluss an ein Parkleitsystem zu verpflichten und die notwendigen Massnahmen zur Integration ihrer Parkierungsanlage in das Parkleitsystem zu treffen, ist zusätzlich eine Regelung in der Bau- und Nutzungsordnung erforderlich. Diese Regelung wird mit der Ergänzung der BNO in § 45^{quinquies} geschaffen.

¹⁸ Bereits 2012 ist im Einwohnerrat ein Postulat zur Einführung eines Parkleitsystems in der Gemeinde Wettingen eingereicht worden. Der Gemeinderat hat das Postulat am 15. Mai 2014 entgegengenommen.

4.14 Bäume entlang der Landstrasse

Unterschreitung der Mindestabstände ermöglichen	<p>Der Masterplan Landstrasse sieht die Pflanzung von Bäumen entlang der Landstrasse und der Querachsen vor. Diese Bäume befinden sich teils auf öffentlichem Grund. Damit die Bäume wie geplant am vorgesehenen Standort gepflanzt werden können, ist allenfalls eine Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände für hochstämmige Bäume notwendig. Eine solche Unterschreitung soll möglich werden, wenn das Nachbargrundstück durch Bäume nicht übermäßig beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Thematik stellt sich nicht nur an der Landstrasse, sondern auch an anderen Lagen, in denen Bäume entlang von Strassen gepflanzt werden sollen (z. B. im Bahnhofareal). Die vorgesehene Regelung wird deshalb so in die BNO-Systematik eingeordnet, dass sie für die gesamte Gemeinde Gültigkeit erlangt (siehe § 53^{bis} BNO).</p>
Prüfung von Alternativen bei tatsächlicher Beeinträchtigung	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gemeinderat solche Baumstandorte nicht leichtfertig bestimmen wird. Sollte ein Nachbargrundstück tatsächlich beeinträchtigt werden können, wird der Gemeinderat zuvor Alternativen zum vorgesehenen Standort prüfen.</p>
Grundlage: kantonale Baugesetzgebung	<p>Im Übrigen sind Anlagen für die Einpassung in die Landschaft und für die städtebauliche Gestaltung des Strassenraums gemäss § 80 Abs. 2 lit. f. BauG Bestandteil der öffentlichen Strassen. Somit können Bäume bereits gestützt auf das Baugesetz an den aus gestalterischer Sicht erwünschten Standorten gepflanzt werden.</p> <p>Auch im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Standorte einer derartigen Bestockung im Strassenbereich ohne Beachtung allfälliger Abstandsvorschriften festgesetzt werden (§ 21 Abs. 2 BauG; § 8 Abs. 1 lit. a BauV).</p>

4.15 Weitere Planungsinstrumente

§ 5^{bis} BNO: Berücksichtigung weiterer Grundlagen für qualitätsvolle Planungen und Projekte

Konkretisierung und Verdeutlichung der BNO	Nebst der Bau- und Nutzungsordnung mit ihren konkreten Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften existieren in der Gemeinde weitere Dokumente, die die BNO in Form von Abbildungen, Plänen und Beschrieben weiter konkretisieren und verdeutlichen. Dazu gehören zum Beispiel bereits vorhandene Planungsinstrumente zu Sachthemen, wie das kommunale Freiraumkonzept, der kommunale Gesamtplan Verkehr, der Mas-
--	--

terplan Landstrasse oder die gemeinderätliche Vollzugsrichtlinie zum Bauen am Hang, aber auch neue Planungsinstrumente wie Richtpläne, die die gewünschte Entwicklung von Quartieren, Teilgebieten oder Arealen aufzeigen.

- | | |
|--|--|
| Förderung einer nachhaltigen Raumentwicklung | Diese Planungsinstrumente bilden wertvolle Grundlagen für die Entwicklung guter Planungen und Projekte und leisten somit einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Raumentwicklung. |
| Verbindlichkeit | Diese weiteren Instrumente sind für die Behörden verbindlich; für das betroffene Grundeigentum entfalten sie keine direkte Rechtswirkung. |

5 BEURTEILUNG DER PLANUNGSVORLAGE

5.1 Interessenabwägung

Masterplan als Grundlage	Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse ist auf den Masterplan Landstrasse abgestützt. Der Masterplan wurde in einem mehrjährigen Prozess unter Bezug und Mitwirkung der interessierten Bevölkerung, der über- und nebengeordneten Planungsträger (Kanton, Region), der Verwaltung sowie externer Fachleute erarbeitet. Im Rahmen dieses Prozesses wurden für die verschiedenen Sachthemen wie Funktionen / Nutzungen, Freiraum, Verkehr und Bebauung im Rahmen einer Testplanung und von Vertiefungsstudien unterschiedliche Lösungsvorschläge erarbeitet und mit allen Beteiligten ausführlich diskutiert. Die Interessen der Öffentlichkeit, der Gewerbetreibenden, Anwohnenden sowie der Politik konnten in diesem Planungsprozess somit angemessen eingebracht und gegeneinander abgewogen werden.
Berücksichtigung unterschiedlicher Interessen	Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, die sich auf den Masterplan Landstrasse abstützt, berücksichtigt die unterschiedlichen Interessen ausgewogen.

5.2 Überprüfung der Vorlage anhand der Ziele

Umsetzung der Ziele des Gemeinderats	Die vom Gemeinderat eingangs formulierten Zielsetzungen (siehe Kapitel 1.2) werden mit der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wie folgt erfüllt bzw. umgesetzt:
--------------------------------------	--

Gesamtbetrachtung (Abstimmung): Mit der Verankerung der Gesamtbetrachtung gemäss § 3^{bis} Abs. 5 BNO wird dem Ziel, alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen, Rechnung getragen. Der Gemeinderat kann weiter mit den von den Bauwilligen frühzeitig einzuholenden situationsbezogenen Anforderungen für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten auf die Abstimmung, Planung und Projektierung Einfluss nehmen (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO).

Zentrumsfunktion, Identität: Das Teilgebiet «Zentrum» wird mit mehreren Vorschriften gestärkt: Publikumsorientierte und überhohe Erdgeschosse tragen ebenso zur Belebung bei wie die Möglichkeit zur Ansiedlung von Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr und Verkaufsnutzungen über 500 m² Nettoladenfläche (§§ 6 Abs. 4; 7 Abs. 1; 8^{ter} BNO). In baulicher Hinsicht wird sich das Zentrum mit städtebaulichen Akzenten in die Höhe an den beiden Kreuzungsorten (Staffel- und Alberich

Zwyssigstrasse) sowie mit offenen Arkaden manifestieren (§§ 8^{quater}; 8^{quinquies} BNO).

Nebst dem Zentrum werden weitere Orte (Gebiete für einzelne Gebäude bis maximal sieben Vollgeschosse, § 8^{quinquies} BNO) gestärkt, womit sie zur Identitätsbildung beitragen. Ebenfalls in die selbe Richtung zielt die Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten im Teilgebiet A (§ 8^{sexies} BNO). Das in sich stimmige Gebiet soll mit den vorgeschlagenen Regelungen in seinem Charakter erhalten werden.

Durchmischung: Die in § 8^{bis} Abs. 2 BNO enthaltene offene Formulierung schafft die rechtliche Grundlage für die gewünschte Durchmischung. Gleiches gilt für die Überhöhe des Erdgeschosses (§ 6 Abs. 4 BNO), die die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen ermöglicht und damit zu einer Belebung und Durchmischung beiträgt.

Aufwertung Freiraum inkl. Strassenraum: Die Landstrasse ist als ein Raum zu betrachten, der von Fassade zu Fassade reicht; der Strassenraum ist Bestandteil des Freiraums. Dieser Grundsatz ist in § 3^{bis} Abs. 4 BNO verankert. Eine Konkretisierung zur Gestaltung des Frei- und Strassenraums erfolgt in der gemeinderätlichen Vollzugsrichtlinie.

Städtebauliche Mitte: Mit der Festlegung einer neuen Zone Landstrasse (§ 8^{bis} BNO), d.h. eine Zone über die gesamte Länge der Landstrasse, wird signalisiert, dass es sich bei der Landstrasse um einen zusammenhängenden Raum handelt. Der bisherige Planungsprozess unter Einbezug und Mitwirkung der Bevölkerung hat bereits dazu geführt, dass das Interesse von Grundeigentümern und Investoren an der Entwicklung der Landstrasse gestiegen ist; mehrere, laufende Teilgebietsplanungen zeugen von diesem Interesse. Es ist anzunehmen, dass diese Entwicklung anhalten wird und die Landstrasse ihre Funktion als städtebauliche Mitte in Zukunft noch stärker wahrnehmen kann, sobald die ersten Projekte realisiert sind.

Einbezug Akteure: Das frühzeitige Einholen von situationsbezogenen Anforderungen durch Bauwillige (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO) fördert den Dialog zwischen der Gemeinde und den Privaten. Gleichzeitig kann damit der Blick über die einzelne Parzelle hinweg auf einen grösseren Raum gelenkt (siehe auch Gesamtbetrachtungen gemäss § 3 Abs. 5 BNO) und die Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern / Nachbarn gefördert werden.

5.3 Planbeständigkeit

Allgemeine Nutzungsplanung	<p>Die Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen stammt aus dem Jahr 2000 (Beschluss Einwohnerrat) bzw. 2002 (Genehmigung Grosser Rat). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so sind Nutzungspläne gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen (Art. 21 RPG). Nutzungspläne beruhen auf einem Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 RPG). Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb die Gesamtüberprüfung und Anpassung der Allgemeinen Nutzungsplanung, da einerseits der Planungshorizont erreicht ist, anderseits der Kanton die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens 2021 an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Zudem verpflichtet der überarbeitete kantonale Richtplan, Teil Siedlungsgebiet, die Gemeinden zur Siedlungsinnenentwicklung mittels Siedlungserneuerung und –verdichtung. Es ist somit angezeigt, die Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen gesamthaft zu überprüfen und an veränderte Verhältnisse anzupassen. Der Gemeinderat beabsichtigt, diese Arbeiten ab 2017 anzugehen.</p>
Vorziehen der Teiländerung	<p>Der Gemeinderat misst der Revitalisierung der Landstrasse eine zentrale Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und damit auch eine hohe Dringlichkeit zu, weshalb die Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse der oben erwähnten Gesamtüberprüfung der Allgemeinen Nutzungsplanung zeitlich vorgezogen worden ist. Dieses Vorgehen wurde mit der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) abgesprochen.</p> <p>Das gewählte Vorgehen ist umso begründeter, als die Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung aufgrund ihrer Komplexität und ihres Umfangs mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird und es deshalb zu vermeiden gilt, dass die für die Revitalisierung der Landstrasse notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen verzögert werden. Dies würde die bereits angestossenen Planungen und Projekte an der Landstrasse über Gebühr verzögern und damit die kommunalen Entwicklungsabsichten gefährden.</p>
Gebiet «Obere Geisswies»	<p>Das Gebiet «Obere Geisswies» wurde im Jahr 2007 nach einem Verwaltungsgerichtsentscheid im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung einer dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG3) zugewiesen und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Dies, nachdem die Gemeinde das Gebiet anlässlich der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (2000 / 2002) einer Nichtbauzone zugewiesen hatte und gegen</p>

diese Zonenzuweisung Beschwerde erhoben wurde. Der Beschwerdeführer rügte, das Gebiet sei weitgehend überbaut und gehörte somit zwingend in eine Bauzone, und zudem stünden in der Gemeinde Wettingen zu wenig unüberbaute Arbeitsplatzzonen zur Verfügung. Das Verwaltungsgericht folgte dieser Argumentation.

Die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone ermöglicht sowohl die Realisierung von Wohn- als auch von Arbeitsnutzung (ohne Vorgabe konkreter Nutzungsanteile). Diese Nutzungsarten sollen auch in der neuen Zone Landstrasse zulässig sein. Im Teilgebiet D gemäss geändertem Bauzonenplan wird die Arbeitsnutzung jedoch neu die Schwerpunkt Nutzung bilden (mindestens 60 %; § 8^{novies} Abs. 3 BNO), weil in der Gemeinde Wettingen Flächen für Arbeitszwecke rar geworden sind und dieser Standort sich gut für die Ansiedlung von Arbeitsstätten eignet. Im Übrigen bildete der Mangel an unüberbauten Arbeitsplatzzonen auch eines der Argumente des damaligen Beschwerdeführers gegen die Nicheinzonung.

Im Masterplan Landstrasse, den der Gemeinderat am 17. Juli 2014 beschloss, ist das Gewerbegebiet im Osten von Wettingen (nördlich der Landstrasse) deshalb als Gebiet mit überwiegender Arbeitsnutzung bezeichnet. Die Teilaenderung Nutzungsplanung Landstrasse setzt diese Vorgabe des Masterplans eigentümerverbindlich um und konkretisiert damit die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der Wohn-Gewerbezone WG3.

6 WEITERER HANDLUNGSBEDARF

Anpassung weiterer Planungsmittel Für die Umsetzung der Inhalte des Masterplans Landstrasse sind nebst der vorliegenden Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung Landstrasse noch weitere Anpassungen von Planungsmitteln vorgesehen:

6.1 Konkretisierung Masterplan Landstrasse

- Städtebauliches Leitbild 2009; Teilleitbild Landstrasse; Richtlinie zur Verdichtung Der Gemeinderat erliess 2009 Grundlagen eines Städtebaulichen Leitbilds und – darauf basierend – ein Teilleitbild Landstrasse. Die Inhalte des Teilleitbilds wurden mit einer gemeinderätlichen Richtlinie zur baulichen Verdichtung an der Landstrasse ergänzt und konkretisiert. Diese Richtlinie bildete bis heute sowohl für den Gemeinderat als auch für die Ortsbildungskommission und die Verwaltung eine zweckmässige Grundlage bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Bauprojekten.
- Aufhebung Teilleitbild Landstrasse beabsichtigt Der Masterplan Landstrasse kann als Weiterentwicklung des Teilleitbilds Landstrasse (2009) betrachtet werden. Der Gemeinderat wird dieses Teilleitbild im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse aufheben.
- Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse Die Richtlinie zur baulichen Verdichtung an der Landstrasse aus dem Jahre 2009 bildet eine Richtlinie zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung (siehe § 59 BNO). Die Richtlinie wurde vollständig überarbeitet (siehe Beilage 6) und an den Masterplan Landstrasse sowie an die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse angepasst. Der Gemeinderat wird die neue «Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO)» im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse in Kraft setzen.

6.2 Erschliessungsplanung

- Gesamtrevision 2006 / 2008 Der Gemeinderat beschloss 2006 eine Gesamtrevision der kommunalen Erschliessungspläne (Baulinien). Der Regierungsrat genehmigte diese zwei Jahre später. Die seither geltenden Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen müssen auf ihre Übereinstimmung mit den Absichten des Masterplans Landstrasse geprüft, bei Bedarf angepasst und ergänzt werden. Weiter wird zu prüfen sein, ob neue Wegverbindungen und Freiräume mit Baulinien gesichert werden müssen. Der

Zeitpunkt der Überprüfung und Anpassung der Erschliessungspläne ist noch nicht bestimmt.

Querverbindungen	Querverbindungen sind gemäss Masterplan Landstrasse für die Erreichbarkeit, für den Langsamverkehr, für die Durchlässigkeit und die Gewährleistung von Sichtbezügen sowie als Grünachsen von grosser Bedeutung. Sie sollen mit unterschiedlichen Massnahmen (z.B. Bepflanzung, Kleininfrastrukturen, Beleuchtung) gestärkt und bei Bedarf mit Baulinien gesichert werden. ¹⁹
Freiräume / Verweilorte	Entlang der Landstrasse sollen Freiräume im Sinne von Verweilorten entstehen. Einzelne dieser Freiräume (insbesondere Dreiecksplatz und Nischen im Teilgebiet «Zentrum») sollen mit Baulinien gesichert werden. Weitere Freiräume können gemeinsam mit der Bebauung umgesetzt werden. Die konkrete Lage und Grösse der Freiräume ist von der zukünftigen Bebauung abhängig und kann daher nicht im Rahmen eines Erschliessungsplans gesichert werden.

6.3 Weitere Regelungen

Folgende Reglemente sollen als Folge der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse angepasst oder neu erlassen werden:

Parkierungsreglement	Das Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben (Parkierungsreglement, 4. Dezember 1997; Stand: 1. Juli 1998) soll überprüft und aktualisiert werden. In das Reglement wird die Standorttypen-Karte zur Ermittlung des reduzierten Parkplatzbedarfs integriert werden (siehe Kapitel 4.13). Zudem werden die Anforderungen beschrieben, die bei Beanspruchung der Reduktionsfaktoren erfüllt werden müssen.
Spiel- und Erholungsflächenreglement	Der Gemeinderat kann in der Zone Landstrasse Abweichungen von den geforderten Spiel- und Erholungsflächen bewilligen. Wird vom geforderten Mass abgewichen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten (siehe Kapitel 4.12). Die Details dazu wurden in einem separaten Reglement geregelt, das vom Einwohnerrat am 17. November 2016 gleichzeitig mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse beschlossen worden ist.

¹⁹ Die wichtigsten Querverbindungen sind bereits gesichert.

7 BETEILIGTE

Übersicht Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wurde von den nachstehenden Personen erarbeitet:

Beteiligte

Mitglieder Planungskommission:	- Dr. Markus Dieth (Vorsitz) - Jürg Baumann - Christian Casparis (bis 23.3.2016) - François Chapuis - Dr. Dacfey Dzung-Amacher - Daniel Frautschi - Christoph Gähler - Paul Koller - Kristin Lamprecht (ab 1.6.2016) - Marie-Louise Reinert
Bauverwaltung und Planung	- Urs Heimgartner, Leiter - Martin Valencak - Thomas Berz
Externe Fachberatung, Sachbearbeitung:	Planpartner AG, Zürich: - Heinz Beiner - Denise Janes Ballmer + Partner AG, Aarau: - Stefan Ballmer

8 PLANUNGSABLAUF

8.1 Übersicht

Pos.	Tätigkeit	Zuständigkeit	Zeitrahmen
1 Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG) und Stellungnahme Baden Regio			
1.1	Beratung Planungsentwurf und Verabschiedung für die kantonale Vorprüfung	Gemeinderat	11.5.2015
1.2	Zustellung Planungsentwurf an BVU ARE (ViK)	B+P / PP	bis 28.5.2015
1.3	Verwaltungsinterne Konferenz (ViK) BVU ARE	BVU ARE	Anfang Juni 2015
1.4	Fachliche Stellungnahme und Besprechungsgrundlage	BVU ARE	3.8.2015
1.5	Bereinigung des Planungsentwurfs	B+P / PP	bis 13.8.2015
1.6	Einreichung des bereinigten Planungsentwurfs an Baden Regio zur Stellungnahme	B+P	14.8.2015
1.7	Behandlung des bereinigten Planungsentwurfs in der Planungskommission; Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats	Planungs-kommission	2.9.2015
1.8	Beratung des bereinigten Planungsentwurfs im Gemeinderat; Verabschiedung zuhanden der abschliessenden Vorprüfung	Gemeinderat	14.9.2015
1.9	Einreichung der bereinigten Dokumente zur abschliessenden Vorprüfung	Gemeinderat	15.9.2015
1.10	Stellungnahme Baden Regio (Vorstandssitzung)	Baden Regio	16.9.2015
1.11	Abschliessender Vorprüfungsbericht	BVU ARE	14.10.2015
2 Mitwirkung (§ 3 BauG)			
2.1	Start Mitwirkung: Informationsanlass für die Bevölkerung	Gemeinderat	10.12.2015
2.2	Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen	Interessierte	11.12.2015 bis 20.1.2016
2.3	Behandlung Mitwirkungseingaben; Mitwirkungsbericht; Anpassung des Planungsentwurfs	B+P / PP	
2.4	Beratung Mitwirkungsbericht und geänderter Planungsentwurf in der Planungskommission; Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats	Planungskommission	23.3.2016
2.5	Verabschiedung Planungsentwurf	Gemeinderat	7.4.2016
3 Einwendungsverfahren (§ 24 BauG)			
3.1	Öffentliche Auflage des Planungsentwurfs	Gemeinderat	2.5. bis 31.5.2016
3.2	Materielle Behandlung der Einwendungen	B+P / PP	Juni bis Oktober
3.3	Einigungsverhandlungen	B+P	2016
3.4	Anpassung des Planungsentwurfs	B+P / PP	
4 Beschlussfassung / Genehmigung (§ 25 ff. BauG)			
4.1	Verabschiedung Planungsvorlage an Einwohnerrat	Gemeinderat	6.10.2016
4.2	Entscheid über Einwendungen	Gemeinderat	27.10.2016
4.3	Beschlussfassung Planungsvorlage	Einwohnerrat	17.11.2016

Pos.	Tätigkeit	Zuständigkeit	Zeitrahmen
4.4	Publikation des Beschlusses; Referendumsmöglichkeit	Kanzlei	25.11. bis 27.12.2016
4.5	Publikation Rechtskraft des Beschlusses; Beschwerdemöglichkeit	Kanzlei	Januar 2017
4.6	Bereitstellung und Einreichung der Genehmigungsakten	B+P / PP	Januar 2017
4.7	Genehmigung Planungsvorlage	Regierungsrat	

8.2 Prüfung durch übergeordnete Stellen

8.2.1 Kantonale Vorprüfung

Übergeordnete Voraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt

Der Gemeinderat verabschiedete den Planungsentwurf am 11. Mai 2015 zuhanden der kantonalen Vorprüfung durch die Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau. Am 3. August 2015 nahm die ARE erstmals zum Planungsentwurf Stellung. In der Folge wurde der Entwurf gestützt auf die Hinweise und Empfehlungen der ARE teilweise präzisiert und ergänzt und anschliessend vom Gemeinderat am 15. September 2015 zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung datiert vom 14. Oktober 2015. Die ARE kommt in ihrem Bericht zum Schluss, dass die Vorlage nach Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung erfülle. Die Beurteilungskriterien wie Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan sowie angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen seien erfüllt und damit auch die Voraussetzungen für die Genehmigung der Planungsvorlage. Die Abteilung Raumentwicklung beurteilt die vorliegende Planung als „innovativ und zukunftsweisend“.

8.2.2 Stellungnahme Baden Regio

Regionale Vorgaben sind erfüllt

Der Planungsverband Baden Regio hat mit Schreiben vom 16. September 2015 Stellung zum Planungsentwurf genommen. Die Planungsvorlage entspricht den regionalen Vorgaben und wird daher von Baden Regio unterstützt.

8.3 Mitwirkung gemäss § 3 BauG

8.3.1 Mitwirkungsaufgabe

Mitwirkungsmöglichkeit vom
11.12.2015 bis 20.1.2016

Der von der Abteilung Raumentwicklung vorgeprüfte Planungsentwurf wurde der interessierten Bevölkerung zum Start des Mitwirkungsverfahrens nach § 3 Baugesetz am 10. Dezember 2015 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Vom 11. Dezember 2015 bis zum 20. Januar 2016 hatte die Bevölkerung Gelegenheit, Stellung zum Planungsentwurf zu nehmen.

Während dieser Frist wurden beim Gemeinderat 21 Mitwirkungseingaben mit 54 Einzelanträgen / Stellungnahmen einge-reicht (Mitwirkungsbericht siehe Beilage 4):

- Privatpersonen: 17 Eingaben
- Juristische Personen (Firmen): 3 Eingaben
- Quartierverein: 1 (Langenstein)
- Parteien: –

Mit einer Ausnahme erfolgten sämtliche Eingaben durch Personen/Institutionen innerhalb des Perimeters oder angrenzend an den Perimeter der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Bei den Privatpersonen handelt es sich überwiegend um Grundeigentümer. Vereinzelte Eingaben stammten von gewerblicher Seite und von Mietern.

Die Anträge und Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf Teilespekte der Planungsentwürfe oder betrafen Partikularinteressen. Grundlegende Kritik an der Planungsvorlage oder gar Ablehnung wurde nur in Einzelfällen geäussert.

8.3.2 Wichtigste Eingaben / Themen

Wichtigste Themen

Mehrere Eingaben erfolgten zu folgenden Themen:

- a) Verdichtungsmöglichkeit für isolierte Einzelparzellen und für übernutzte Grundstücke;
- b) Gebäudehöhe und Beschattung;
- c) Erschliessung und Bebauung Winkelried Süd;
- d) Erschliessungskonzept 2030 / Erschliessung und Parkie-rung allgemein;
- e) Sicherung Dreiecksplatz.

a) Verdichtungsmöglichkeit für isolierte Einzelparzellen und für übernutzte Grundstücke:

Kritik	<p>Teilweise wurde bemängelt, dass die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse vor allem die bauliche Verdichtung von parzellenübergreifenden zusammenhängenden Gebieten im Fokus habe. Solche Verdichtungsmöglichkeiten müssten jedoch auch für isolierte Einzelparzellen und für übernutzte Grundstücke angeboten werden, ansonsten das Risiko bestehe, dass solche Liegenschaften nicht mehr erneuert und deshalb das angestrebte Ziel der Verdichtung und qualitativen Aufwertung der Landstrasse nicht erreicht werden könne.</p>
Beurteilung der Kritik durch Gemeinderat	<p>Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeführte Grobanalyse hat gezeigt, dass es sich bei den isolierten Einzelparzellen um Einzelfälle handelt, die es nicht rechtfertigen, den bisherigen Grundsatz aufzugeben, wonach auf eine flächendeckende undifferenzierte Aufzonung verzichtet werden soll und Nutzungserhöhungen nur situationsbezogen und unter Sicherung der Qualität mit geeigneten Mitteln zugestanden werden.</p> <p>Anders verhält es sich bei den übernutzten Parzellen: Die Grobanalyse hat dort gezeigt, dass vor allem im Abschnitt zwischen der Nordstrasse und dem Knoten Jurastrasse – Märzengasse zahlreiche übernutzte Grundstücke vorhanden sind, deren Bauten sich trotz ihrer höheren baulichen Dichte gut in die städtebauliche Situation integrieren.</p> <p>Wohl dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen und Vorschriften widersprechen, gemäss § 68 des kantonalen Baugesetzes unterhalten und zeitgemäß erneuert sowie angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen (Besitzstandsgarantie). Solchen Änderungen sind jedoch enge Grenzen gesetzt.</p> <p>Damit auch bei übernutzten Grundstücken die Möglichkeit besteht, Bauten und Anlagen im Sinne der Strategie des Gemeinderats zur Siedlungsinnenentwicklung zu erneuern und qualitativ aufzuwerten, sollen in der Bau- und Nutzungsordnung die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Im Vordergrund steht dabei – gestützt auf das Prinzip der Gesamtbe trachtung – das Mittel des Gestaltungsplans, mit dem von der Einhaltung einer Ausnützungsziffer befreit werden kann („GP plus“). Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmäßig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind.</p> <p>Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.</p>

Folgen	Gestützt auf diese Erkenntnisse wurde der Planungsentwurf wie folgt angepasst: <ul style="list-style-type: none"> • Bezeichnung eines Gebiets im Bauzonenplan, in dem mit Gestaltungsplänen die Siedlungsinnenentwicklung gefördert und unterstützt werden soll. Sofern ein Gestaltungsplan in diesem Gebiet bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllt (siehe dazu § 8^{undecies} Abs. 2 BNO), ist die Ausnutzung frei. Diese Qualitätsanforderungen orientieren sich an denjenigen für die höheren Gebäude gemäss § 8^{quinquies} Abs. 2 BNO. • Entsprechende Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung mit einem neuen Paragrafen (§ 8^{undecies}).
Kommunale Regelung zur Bemessung des Gebäudeabstands	Als weitere Massnahme zur Förderung und Unterstützung der Siedlungsinnenentwicklung wurde folgende Regelung in die BNO aufgenommen (§ 6 Abs. 1; Bauzonenschema): <ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber Nachbargebäuden, die zu nahe an der Grundstücksgrenze stehen, muss der Gebäudeabstand nicht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen; das projektierte Neubauvorhaben muss lediglich den zonen-gemässen Grenzabstand einhalten (siehe Abbildungen auf den Seiten 33 und 34). Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sind aber weiterhin zu gewährleisten.
Würdigung	Mit diesen Ergänzungen und Präzisierungen der Planungsvorlage kann die vom Gemeinderat angestrebte qualitativ hochwertige Siedlungsinnenentwicklung zusätzlich gefördert und unterstützt werden.
<i>b) Gebäudehöhe und Beschattung:</i>	
Kritik	Teilweise wurde die Befürchtung geäussert, dass die in den Gebieten für höhere Gebäude (H1/H2) zulässigen Gebäudehöhen zu einer erheblichen Beschattung der benachbarten Liegenschaften führen würden. Auf die „Hochhaus-Regelungen“ solle deshalb verzichtet werden.
Beurteilung der Kritik durch Gemeinderat	Entlang der Landstrasse soll zwar gemäss Zielsetzung des Gemeinderats dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln. In den Planungsentwürfen war deshalb vorgesehen, dass in den Gebieten mit höheren Gebäuden nur höher als nach Regelbauweise oder nach Arealüberbauung gebaut werden darf, wenn solche Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und erhöhten, in der BNO namentlich aufgeführten Anforderungen genügten. Dazu zählt u.a. auch die Anforderung, dass höhere Gebäude die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

Die kantonale Baugesetzgebung kennt keine Vorschriften zur Bemessung der maximal zulässigen Beschattung von Gebäuden. Damit die Ermittlung des maximal zulässigen Schattens und die Beurteilung des Schattenwurfs in der Zone Landstrasse einheitlich gehandhabt werden und so Rechtssicherheit gewährleistet werden kann, ist es notwendig, dass das Thema Beschattung von Gebäuden auf kommunaler Stufe geregelt wird. Zu diesem Zweck beabsichtigt der Gemeinderat, die Vollzugsrichtlinie Landstrasse mit den notwendigen Grundlagen zu ergänzen (siehe dazu auch Kapitel 4.8.1).

- Folge Gestützt auf diese Erkenntnisse wurde der Planungsentwurf wie folgt angepasst:
- Der Gemeinderat wird das Thema Schattenwurf von Gebäuden in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse behandeln und damit eine Beurteilungsgrundlage für die Behörde als auch eine Projektierungshilfe für Grundeigentümer und Bauherrschaften zur Verfügung stellen können. Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können diesem Planungsbericht entnommen werden (siehe Kapitel 4.8.1).

c) *Erschliessung und Bebauung Winkelried Süd:*

- Kritik 1 Verschiedentlich wurden Bebauungs- und Erschliessungsdeen für das Teilgebiet Winkelried Süd aus unterschiedlichen Studien und Plänen kritisiert, so auch aus dem Masterplan Landstrasse.

- Beurteilung der Kritik 1 durch Gemeinderat Der Masterplan Landstrasse ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Er dient dem Gemeinderat als Führungs- und Koordinationsinstrument bei der Umsetzung der zur Zielerreichung notwendigen Massnahmen. Wichtigste Massnahme bildet die Anpassung der Nutzungsplanung. Damit können die zentralen Elemente des Masterplans, soweit sie das Planungs- und Baurecht betreffen, eigentümerverbindlich gesichert werden.
- Die Entwicklung von konkreten Bebauungs- und Erschliessungslösungen für das Teilgebiet Winkelried Süd wird im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. In dieses Verfahren werden auch die betroffenen Grundeigentümer in zweckmässiger Weise miteinbezogen werden, und im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nach § 3 des Baugesetzes werden sowohl die Nachbarschaft als auch die übrige Bevölkerung Gelegenheit erhalten, sich zu den Bebauungs- und Erschliessungslösungen zu äussern.

- Folge Gestützt auf diese Erkenntnis konnte auf eine Änderung des Planungsentwurfs verzichtet werden.

	Kritik 2	Verschiedentlich wurde die Befürchtung geäussert, dass die im H2-Gebiet für höhere Häuser (Winkelried Süd) zulässige Gebäudehöhe zu einer erheblichen Beschattung der benachbarten Liegenschaften führen würden. Auf das H2Gebiet Winkelried Süd solle deshalb verzichtet werden.
Beurteilung der Kritik 2 durch Gemeinderat		<p>Das H2-Gebiet im Schild Winkelried Süd basierte auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigten an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte.</p> <p>Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist.</p>
Folge		Auf das H2-Gebiet im Schild Winkelried Süd wird verzichtet. Entsprechend wird die Schraffur im Bauzonenplan gestrichen.

d) Erschliessungskonzept 2030:

	Kritik	In mehreren Eingaben wurde auf das dem Planungsbericht beigelegte Erschliessungskonzept 2030 (Beilage 2 zum Planungsbericht) Bezug genommen und die Befürchtung geäussert, dass bestehende Zufahrten ab der Landstrasse aufgehoben werden müssten und die Erschliessung der fraglichen Grundstücke neu geregelt werden müsste.
Beurteilung der Kritik durch Gemeinderat		Das Erschliessungskonzept 2030 ist nicht als konkrete Erschliessungsplanung oder gar als Erschliessungsprojekt zu verstehen. Der Gemeinderat hat mit diesem Konzept gegenüber dem Kanton insbesondere den Nachweis erbracht, dass die Landstrasse, die in der Hoheit des Kantons liegt, ihre Funktion als kantonale Verbindungsachse auch mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse weiterhin wahrnehmen kann und die Grundstücke an der Landstrasse nach wie vor zweckmässig erschlossen werden können.

Bestehende Direkterschliessungen ab der Landstrasse können im Rahmen der Besitzstandswahrung erhalten bleiben. Allfällige Änderungen an der bestehenden Erschliessungssituation werden erst aufgrund konkreter Planungen und Projekte und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer geprüft.

- Folge Gestützt auf diese Erkenntnisse konnte auf die Anpassung des Planungsentwurfs verzichtet werden.

e) Sicherung Dreiecksplatz:

- Kritik In verschiedenen Eingaben wurde der Dreiecksplatz – nördlich der Landstrasse, zwischen Staffelstrasse und Migros gelegen – thematisiert: so wurde u. a. gerügt, dass der Dreiecksplatz rechtlich nicht gesichert sei und dass dieser zum Beispiel mit Baulinien gesichert werden müsste.

- Beurteilung der Kritik durch Gemeinderat Die Gemeinde Wettingen hat zur Klärung der Grösse des Dreiecksplatzes eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass der Dreiecksplatz in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe und den Nutzungssichten für die an den Platz angrenzenden Grundstücke unterschiedliche Ausmasse annehmen kann. Es ist deshalb nicht zweckmässig, im heutigen Zeitpunkt eine Baulinie festzulegen, ohne dass die baulichen und nutzungsmässigen Absichten der vom Dreiecksplatz betroffenen Grundeigentümer bekannt sind.
Die Grösse des Platzes wird erst bei konkreten Bauabsichten und in Koordination mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern austariert und im Rahmen einer Gestaltungsplanung unter Einbezug des angrenzenden H2-Gebiets (Migros) oder anlässlich einer Teilrevision der Erschliessungsplanung Landstrasse gesichert werden.

- Folge Gestützt auf diese Erkenntnisse konnte auf die Anpassung des Planungsentwurfs verzichtet werden. Der Dreiecksplatz wird im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplanung oder Teilrevision Erschliessungsplanung) behandelt.

8.3.3 Weiteres Vorgehen

Gestützt auf die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens wurden die Planungsentwürfe entsprechend angepasst (siehe dazu auch Beilage 4: Mitwirkungsbericht). Die Änderungen wurden mit dem zuständigen Kreisplaner der Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt besprochen. Der Kreisplaner brachte zu den vorgenommenen Änderungen keine Vorbehalte an, weshalb der Gemeinderat den bereinigten Planungsentwurf am 7. April 2016 zuhanden des Einwendungsverfahrens gemäss § 24 des kantonalen Baugesetzes (öffentliche Auflage) verabschiedete.

8.4 Einwendungsverfahren

8.4.1 Allgemeines

Öffentliche Auflage Der Gemeinderat Wettingen legte die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse vom 2. bis zum 31. Mai 2016 im Rahmen des Einwendungsverfahrens gemäss § 24 des kantonalen Baugesetzes öffentlich auf. Während der Auflagefrist wurden sieben Einwendungen eingereicht. Auf eine weitere Einwendung konnte der Gemeinderat nicht eintreten, da sie nach Ablauf der Auflagefrist erhoben und damit verspätet eingereicht wurde. Ein Gesuch um Wiederherstellung der Frist wurde nicht gestellt.

Teilweise Gutheissung einzelner Anträge Nach sorgfältiger planerischer und juristischer Prüfung der Einwendungen hiess der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 27. Oktober 2016 einzelne Anträge der Einwendenden gut. In der Folge wurde der Planungsentwurf der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse entsprechend angepasst.

8.4.2 Begründung der Änderungen

Die vorgenommenen Änderungen lassen sich wie folgt begründen:

a) Zulässigkeit mittelgrosser Verkaufsnutzungen (§ 8^{bis} Abs. 3)

Einwendung In zwei Einwendungen wurde bemängelt, dass mittel grosse Verkaufsnutzungen (mehr als 500 m² bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche) nur im Teilgebiet «Zentrum» und im Gebiet für höhere Gebäude, H1 zugelassen würden.

Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung Anlässlich der Beratung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse stellte die Planungskommission fest, dass die neueren, an der Landstrasse errichteten oder geplanten Betriebe für das Autogewerbe deutlich mehr als 500 m² Ausstellungsfläche aufweisen würden. Ausstellungsflächen zählen per

Definition zu den Verkaufsflächen. Die Planungskommission beantragte deshalb dem Gemeinderat, dass Ausstellungsflächen von Autogaragen in ihrem Mass nicht begrenzt werden sollen bzw. über das für Verkaufsnutzungen zulässige Mass hinaus bewilligt werden können. Der Gemeinderat folgte damals diesem Antrag der Planungskommission.

Die im Rahmen des Einwendungsverfahrens öffentlich aufgelegte Fassung von § 8^{bis} Abs. 4 BNO-E entspricht allerdings nicht den Intentionen der Planungskommission und des Gemeinderats, wie bei näherer Prüfung und anhand der Einwendungen festgestellt werden musste. Der letzte Satz von Abs. 4 bezieht sich auf sämtliche Ausstellungsflächen, also nicht nur auf diejenigen für das Autogewerbe. Solche Bewilligungen müssen jedoch – wie bisher beabsichtigt – auf Betriebe des Autogewerbes beschränkt bleiben.

Bemängelt wurde in den Einwendungen auch die Rechtsunsicherheit, was insbesondere an der „Kann“-Formulierung des letzten Satzes von § 8^{bis} Abs. 4 BNO-E gelegen haben dürfte. Der Gemeinderat beabsichtigte damit, einen gewissen Ermessensspielraum zu eröffnen, um qualitativ einwandfreie Lösungen für derart grosse Ausstellungsflächen garantieren zu können. Dieses Anliegen lässt sich nun aber auch im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans wahrnehmen und gleichzeitig kann dem Gesuchsteller ein Anspruch auf die fraglichen Ausstellungsflächen eingeräumt werden, wenn er die mit diesen Instrumenten einhergehenden qualitativen Anforderungen erfüllt. Folglich wurde § 8^{bis} Abs. 4 BNO-E angepasst und klarer gefasst (neu: Abs. 3).

Eine generelle Zulassung von mittelgrossen Verkaufsnutzungen ausserhalb des Teilgebiets «Zentrum» und des Gebiets für höhere Gebäude, H1 widerspricht den Planungsabsichten des Gemeinderats, diese Nutzungen im eigentlichen Zentrumsbereich zu konzentrieren. In diesem Zentrumsbereich werden denn auch spezifische Anordnungen getroffen (Arkaden; Raumhöhen Erdgeschoss), um die Attraktivität namentlich für den Langsamverkehr und die Zentrumsbildung zu fördern. Es wäre nicht zu rechtfertigen, ausserhalb dieser Bereiche weitere mittelgroße Verkaufsnutzungen zuzulassen, weil damit insgesamt die Erhaltung und Revitalisierung des Zentrums gefährdet oder nicht erreicht werden könnte.

Entsprechend hat der Gemeinderat Anträge auf Zulassung mittelgrosser Verkaufsnutzungen auch ausserhalb des Teilgebiets «Zentrum» und der Gebiete für höhere Gebäude, H1 abgelehnt, während die Regelung der Ausstellungsflächen für das Autogewerbe rechtssicherer geregelt wurde und so das Anliegen teilweise berücksichtigt wurde.

b) Regelung Nutzungsanteile im Teilgebiet D (§ 8^{novies})

Einwendung	In zwei Einwendungen wurde der vorgegebene minimale Anteil an Arbeitsnutzung von 85% bemängelt. Es wurde ein grösserer Handlungsspielraum gefordert.
Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung	<p>In Wettingen besteht seit Jahren eine Nachfrage nach zahlbaren Gewerbe- und Dienstleistungsflächen an geeigneten Lagen. Der Gemeinderat strebt daher mittelfristig an, im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung die Voraussetzungen für die Gewerbeförderung zu verbessern. Hierzu steht im Gebiet «Gruebe» / «Obere Geisswies» eine Neueinzonung für eine reine Arbeitsplatzzone aus den richtplanerischen Reserven im Vordergrund.</p> <p>Als kurzfristige Gewerbeförderungsmassnahme wurde im Rahmen der Masterplanung Landstrasse die Idee entwickelt, das nördlich der Landstrasse gelegene, bereits heute gewerblich geprägte Gebiet zwischen dem Kreuzkapellenweg und der Zentralgarage als Arbeitsplatzgebiet mit einem minimalen Anteil an Arbeitsnutzung von 75% auszuscheiden.</p> <p>Am 10. März 2015 wurde im Einwohnerrat ein Postulat eingereicht, das mehr Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in der Gemeinde Wettingen verlangt. Der Einwohnerrat überwies das Postulat am 17. März 2016 an den Gemeinderat. Es war deshalb naheliegend, dass der Gemeinderat die Forderung des Postulats im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse geprüft und in der vorliegenden Teiländerung berücksichtigt hat. Gestützt auf die politische Forderung wurde der minimale Anteil an Arbeitsnutzung von 75% gemäss Masterplan Landstrasse auf 85% erhöht, womit kurzfristig günstige Voraussetzungen für die Gewerbeförderung geschaffen werden sollten.</p> <p>Wie das Einwendungsverfahren zeigte, steht die Vorgabe eines minimalen Arbeitsplatzanteils von 85% den künftigen Entwicklungsabsichten mehrerer Grundeigentümer im Teilgebiet D entgegen. Eine Realisierung des im Teilgebiet D vorgesehenen Arbeitsschwerpunkts scheint daher in naher Zukunft als sehr unsicher. Es steht zu befürchten, dass die angestrebte Nutzung nicht umgesetzt wird.</p> <p>Um die Realisierungschancen von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dennoch erhöhen zu können, soll als Anreiz der Wohnanteil angemessen auf 40 % erhöht werden. Den gemeinderätlichen Absichten entsprechend eignet sich das Teilgebiet D als Mischgebiet im Sinne eines Übergangsbereichs zwischen dem Teilgebiet C als überwiegendem Wohngebiet und dem angestrebten Gewerbegebiet im Osten. Mit einem</p>

Mischgebiet kann in baulicher und nutzungsmässiger Hinsicht zudem besser auf die angestrebte Wohnnutzung am Fusse des Sulperghangs reagiert werden als mit einer rein gewerblichen Nutzung. Mit einer nutzungsmässig durchmischten Überbauung spezifisch auf der Liegenschaft 925 kann zudem bezüglich Gestaltung und Anordnung der Bauten und Freiräume besser auf die Kreuzkapelle als kantonales Schutzobjekt reagiert werden als mit einem grossmassstäblichen Gewerbehaus.

Dem Auftrag des Einwohnerrats zur Schaffung ausreichender Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ist allerdings Rechnung zu tragen, indem der flächenmässige Schwerpunkt der Nutzung beim Gewerbe und nicht beim Wohnen liegt und bei jedem Bauvorhaben ein zwingend einzuhaltender minimaler Gewerbeanteil von 60% zu realisieren ist. Andernfalls muss damit gerechnet werden, dass die ökonomisch stärkere Wohnnutzung die Gewerbenutzung verdrängt und so der Übergang hin zu der angestrebten Gewerbenutzung im Osten vereitelt wird. Es ist deshalb auch wichtig, dass der minimale Anteil an Arbeitsnutzung von 60% sichergestellt und nicht über den „Umweg“ des Gestaltungsplanverfahrens herabgesetzt werden kann.

§ 8^{novies} BNO wurde deshalb im Sinne dieser Erwägungen angepasst.

c) Notwendigkeit eines Mobilitätskonzepts (§ 7 Abs. 4 und § 8^{decies} Abs. 2 BNO)

Einwendung In einer Einwendung wurde geltend gemacht, dass die Erstellung und Durchsetzung von Mobilitätskonzepten aufwändig und daher unverhältnismässig sei. Obwohl der Gemeinderat die Forderung der Einwenderin, an ihrem Standort auch Nutzungen mit hohem Personenverkehr zuzulassen, ablehnte, trat er auf das Anliegen der Einwenderin ein.

Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung Die Forderung, dass bei Nutzungen mit hohem Personenverkehr ein Mobilitätskonzept zu erstellen ist, ist zulässig, wenn nicht gar umweltrechtlich im Sinne von Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) geboten. Immerhin scheint bei Nutzungen, deren Verkaufsflächen primär in Ausstellungsflächen bestehen, eine Ausnahmebestimmung oder grundsätzlich ein anderer Schwellenwert für die Pflicht, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, angebracht. § 7 Abs. 4 BNO wurde deshalb im Sinne der Erwägungen ergänzt.

Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehr oder Erweiterungen bestehender Standorte mit Nutzungen von gleichem Ausmass sind gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 3.1, Beschluss 1.1) primär in Kern- und Zentrumsgebieten

der urbanen Entwicklungsräume zugelassen. Als Kern- und Zentrumsgebiete gelten die in der Nutzungsplanung festgelegten Kern-, Altstadt- und Zentrumszonen sowie Zonen an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung. Das Teilgebiet D der Zone Landstrasse (Obere Geisswies) gehört offensichtlich nicht zu den Kern- und Zentrumsgebieten der Gemeinde Wettingen, sondern liegt peripher.

Es widerspricht auch grundsätzlichen raumplanerischen Überlegungen des Gemeinderats, ausserhalb des eigentlichen Zentrums (Abschnitt zwischen Staffelstrasse und Alberich Zywyssig-Strasse) grosse Verkaufsnutzungen zuzulassen, da das der geplanten Stärkung des eigentlichen Zentrums zuwider laufen würde. Somit sprechen auch überwiegende öffentliche Interessen gegen die Ausscheidung eines solchen Standorts im Teilgebiet D (Obere Geisswies).

Es ist deshalb auch nicht notwendig, dass im Rahmen des Gestaltungsplans «Obere Geisswies», der für dieses Gebiet vorgeschrieben ist (§ 8^{decies} Abs. 1), zwingend ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten ist. In Abs. 2 von § 8^{decies} wurde deshalb die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts gestrichen.

d) Wohnen im Erdgeschoss an der Landstrasse (§ 8^{ter} Abs. 2)

Einwendung In einer Einwendung wurde die Aufhebung des in § 8^{ter} Abs. 2 BNO-E vorgesehenen Verbots der Wohnnutzung im Erdgeschoss in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen gefordert, zumindest für die Liegenschaft der Einwenderin im Teilgebiet A. Mit dem fraglichen Verbot werde die flexible Nutzung der Liegenschaft unverhältnismässig erschwert. Das Verbot sei zudem rechtsungleich, weil nicht alle im Teilgebiet A liegenden Parzellen von dieser Einschränkung betroffen seien.

Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung In früheren Entwürfen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse war auch für diesen Abschnitt in Erdgeschossen entlang der Landstrasse eine publikumsorientierte Nutzung (Verkauf, Gastgewerbe) vorgeschrieben. Die vertiefte Diskussion zeigte aber, dass dieser Standort aufgrund der geringeren Passantenströme und Publikumsfrequenzen wohl weniger dafür geeignet ist, publikumsorientierte nutzungen wie Verkaufsgeschäfte und dergleichen auf der gesamten Länge des bezeichneten Abschnitts anzusiedeln. Stattdessen wurde die damalige Regelung zur Nutzweise der Erdgeschosse auf den ausschluss der Wohnnutzung begrenzt. Somit sind auch Dienstleistungs- und Gewerberäume im Erdgeschoss ohne Kunden- und Besucherverkehr zulässig, was die Nutzungsflexibilität solcher Flächen massgeblich erhöht hat.

Wohnen im Erdgeschoss entlang der Landstrasse soll an diesen Lagen hingegen weiterhin ausgeschlossen bleiben, damit der vorherrschende Charakter dieses Strassenzugs erhalten werden kann.

Es besteht zudem auch ein erhebliches Interesse daran, Möglichkeiten und Raum für gewerbliche, weniger lärmempfindliche Nutzungen zu bewahren, die ansonsten angesichts des Marktdrucks Wohnungen weichen müssten, selbst an Orten, wo blass eine sehr beschränkte Eignung für Wohnnutzungen besteht.

Soweit die Einwenderin geltend macht, der Geltungsbereich des Wohnnutzungsverbots sei unklar, kam der Gemeinderat zum Schluss, dass dieser Einwand nicht völlig zu Unrecht aufgeworfen wurde; die Bestimmung des räumlichen Anwendungsbereichs im Einzelfall durch den Gemeinderat führt zu einer gewissen Rechtsunsicherheit.

Der generelle Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss an den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen ist zudem nicht in allen Fällen nötig, um den angestrebten Zweck der Belebung des Strassenraums zu erreichen. Es würde genügen, wenn Wohnnutzung in Räumen ausgeschlossen würde, die an die Landstrasse grenzen. So bestünde bei Grundstücken mit genügender Bautiefe die Möglichkeit, Wohnnutzung zumindest im rückwärtigen, von der Landstrasse abgewandten Bereich vorzusehen.

In diesem Sinne und auch im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips erachtete der Gemeinderat es als planerisch richtig, die fragliche Bestimmung in § 8^{ter} Abs. 2 BNO anzupassen.

e) Planungsgrundsatz zur Gestaltung des Freiraums (§ 3^{bis} Abs. 4)

Einwendung In einer Einwendung wurde die Bestimmung in § 3^{bis} Abs. 3 BNO-E (neu: Abs. 4) als unverständlich und ungenügend bestimmt gerügt, selbst unter Berücksichtigung der geplanten Konkretisierung in einer Vollzugsrichtlinie.

Begründung der teilweisen Gutheissung und Änderung Die im Rahmen der Masterplanung Landstrasse erfolgten Äusserungen der Bevölkerung zur Aufenthaltsqualität in der Landstrasse haben deutlich gemacht, dass die Bevölkerung der Gestaltung des Strassenraums insbesondere zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Landstrasse einen hohen Stellenwert beimisst. Die Gestaltung der Vorzonen privater Grundstücke entlang der Landstrasse darf deshalb nicht allein mit Blick auf das eigene Grundstück erfolgen, sondern muss parzellenübergreifend konzipiert bzw. auf den gesamten Strassenraum und somit von Fassade zu Fassade abgestimmt sein.

Hingegen besteht ein gewisses Verständnis für die Kritik der Einwenderin an der konkreten Formulierung des BNO-Paragrafen. An sich geht es bei dieser Bestimmung um die Freiraumgestaltung unter besonderer Berücksichtigung einer Aufwertung der Strassenräume (vgl. § 15 Abs. 3 BauG). Der Gemeinderat passte deshalb den Wortlaut im Sinne der Erwägungen an (siehe § 3^{bis} Abs. 4).

8.5 Weitere Anpassungen

Kleinere Anpassungen gestützt auf das Ergebnis des Einwendungsverfahrens

Der öffentlich aufgelegte Planungsentwurf wurde gestützt auf das Ergebnis des Einwendungsverfahrens im Weiteren wie folgt angepasst:

- Integration von § 8^{bis} Abs. 3 BNO-E als Abs. 3 in § 3^{bis}, da es sich bei der Zielsetzung, Erdgeschosse entlang der Landstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen zu beleben, weniger um eine allgemeinverbindliche Forderung handelt als vielmehr um einen Planungsgrundsatz, denn an verschiedenen Lagen an der Landstrasse sind auch Nutzungen ohne Publikumsverkehr zulässig.
- § 8^{novies}: Auf die Berechnung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen im Teilgebiet D auf der Grundlage einer Ausnützungsziffer von 0.75 wird verzichtet, da die Beschränkung des Wohnanteils bei maximal 40 % als Mittel zum Schutz der Arbeitsnutzung genügt und zwei Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Wohnanteilsfläche zu unterschiedlichen Resultaten führen würden.
- § 8^{decies} Abs. 2: Streichung der Vorgabe der zwingenden rückwärtigen Erschliessung unter den Anforderungen im Gestaltungsplanperimeter "Obere Geisswies". Mit der Gestaltungsplanpflicht ist die kantonale Praxis einer rückwärtigen Erschliessung entlang von Kantonsstrassen bereits hinreichend gesichert. Die Streichung stellt sicher, dass die zwingende Anforderung einer rückwärtigen Erschliessung nicht allenfalls weitere, ebenfalls denkbare oder gar sinnvollere Erschliessungsvarianten, die sich im Verlaufe des Gestaltungsplanverfahrens ergeben könnten, negativ präjudiziert.
- Ergänzung von Abs. 2 in § 45^{ter}, wonach die Bauherrschaft nebst der Erarbeitung des Mobilitätskonzepts auch dessen Umsetzung sicherzustellen hat, wozu auch das Monitoring und das Controlling zählen sowie die erforderlichen Massnahmen, falls die Ziele nicht erreicht werden. Diese Anforderungen waren bisher nur in der Hinweisspalte aufgeführt.
- Verzicht auf die Einhaltung einer Grünflächenziffer von mindestens 0.15 im Teilgebiet D. Dieses Mass entspricht demjenigen in der Arbeitszone und ist für eine durchmischte Be-

bauung mit bis zu maximal 40 % Wohnen nicht mehr sachgerecht. Die gewünschte Begrünung kann mit dem erforderlichen Gestaltungsplan nach § 8^{decies}, der eine qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung zu gewährleisten hat, ohnehin besser gesichert werden. Zudem müssen bei einer Wohnnutzung gemäss § 44 auch Spiel- und Erholungsflächen bereitgestellt werden, was die Begrünung von Grundstücken ebenfalls unterstützt.

- Redaktionelle Anpassungen, Präzisierungen und Aktualisierungen.

8.6 Beschlussfassung

Gemeinderat, 6.10.2016	Der Gemeinderat verabschiedete die bereinigte Fassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse am 6. Oktober 2016 zuhanden des Einwohnerrats.
Einwohnerrat, 17.11.2016	Der Einwohnerrat beschloss die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse am 17. November 2016.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
aGF	anrechenbare Geschossfläche gemäss § 32 Abs. 2 BauV
ARE	Abteilung Raumentwicklung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau
AZ	Ausnützungsziffer
B	Beschäftigte
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2011)
BauV	Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettlingen vom 7. Dezember 2000 / 21. Mai 2002 mit diversen Änderungen inklusive die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse 2016
BNO-E	Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung; Entwurf für die öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren) vom 2. bis 31. Mai 2016
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau
BZ	Baumassenziffer
B+P	Bau und Planung, Wettlingen
E	Einwohnende
EG	Erdgeschoss
EKZ	Einkaufszentrum
ES	Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand 1. Februar 2015)
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
FM	Fachmarkt
GH	Gebäudehöhe
GZ	Grünflächenziffer
H	Höhe
ha	Hektare
H1	Gebiet mit einzelnen höheren Gebäuden bis zu maximal 9 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 33.10 Metern

H2	Gebiet mit einzelnen höheren Gebäuden bis zu maximal 7 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 25.60 Metern
GP	Gestaltungsplan
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr
L	Länge (Gebäudelänge)
LV	Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr)
m	Meter
max.	maximal
MIPA	Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen
m^2	Quadratmeter
m^3	Kubikmeter
MIV	Motorisierte Individualverkehr
NLF	Nettoladenfläche
OBK	Ortsbildkommission
ÖV	Öffentlicher Verkehr
REK	Regionales Entwicklungskonzept Baden Regio
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2016)
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2016)
SNP	Sondernutzungsplan(ung)
UG	Untergeschoss
ViK	Verwaltungsinterne Konferenz
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WG	Wohngewerbezone
WSP	Wohnschwerpunkt
Z	Zentrumszone
z. B.	zum Beispiel
ZB	Zone Bahnhofareal
ZL	Zone Landstrasse
§	Paragraf

BEILAGEN

- Beilage 1:
Zukunft Wettingen, Masterplan Landstrasse - Zusammenfassung, August 2014
- Beilage 2:
Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse: Teil 1: Leistungsberechnungen Knoten; Teil 2: Erschliessungskonzept 2030, technischer Bericht, 28. April 2015
- Beilage 3:
Herleitung der maximalen Gebäudehöhen, 7. Mai 2015
- Beilage 4:
Mitwirkungsbericht, 7. April 2016
- Beilage 5:
Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen, vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossen, mit Antrag des Gemeinderats an den Einwohnerrat vom 6. Oktober 2016 (Traktandenbericht/Erläuterungen zum Reglement)
- Beilage 6:
Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO); Entwurf, Stand 13. Dezember 2016

Zukunft Wettingen

Masterplan Landstrasse - Zusammenfassung



DIE LANDSTRASSE SOLL WIEDER LEBENDIGER WERDEN

Die Landstrasse ist Rückgrat und Herz unserer Gemeinde. Seit dem Mittelalter verbindet sie Zürich und Baden auf direktem Weg. Heute ist die Kantonsstrasse eine wichtige regionale Verkehrsachse. Innerhalb von Wettingen ist die Landstrasse ein abwechslungsreicher Wohn- und Arbeitsort sowie eine geschätzte, gut erreichbare Einkaufsstrasse. Diese Bedeutung, ihr Charakter und ihre Funktion sollen in Zukunft noch gestärkt werden. In einem Masterplan haben wir daher festgehalten, worauf bei der Entwicklung der Landstrasse zu achten ist und welche Schwerpunkte in Zukunft wo gesetzt werden sollen. Den Masterplan hat die Gemeinde gemeinsam mit Fachleuten, Wettinger Institutionen und Vereinen und der interessierten Bevölkerung entwickelt. Wir haben uns dafür drei Jahre Zeit genommen. Das Ergebnis ist in diesem Faltblatt zusammengefasst.

Der Masterplan folgt fünf Leitlinien (siehe nebenstehende Seite). Im Masterplan ist festgehalten, wo vornehmlich gewohnt und gearbeitet werden und wo das Einkaufen im Zentrum stehen soll. Der Masterplan zeigt auch auf, wie sich der Verkehr in Zukunft organisieren lässt, was es bei der baulichen Verdichtung zu beachten gilt und wie der öffentliche Raum gestaltet werden soll. Mit der Umsetzung des Masterplans soll es schrittweise gelingen, die Herausforderungen, denen die Landstrasse seit Jahren ausgesetzt ist, anzugehen und die Landstrasse und das Zentrum von Wettingen attraktiver zu machen. Es gilt dabei zu klären, wie sich die Landstrasse gegenüber

der Einkaufskonkurrenz erfolgreich positionieren kann und wie es gelingt, dass die Landstrasse trotz hohem Verkehrsaufkommen ein begehrter Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsort mit einer hohen Aufenthaltsqualität sein kann.

Der Masterplan dient den Behörden als verbindlicher Orientierungsrahmen. Für die Vorhaben der öffentlichen Hand und der privaten Akteure ist er Planungs- und Projektgrundlage. Und die Bevölkerung soll sich am Masterplan orientieren können. Zum Masterplan gehören ein Plan mit einer erläuternden Legende der einzelnen Punkte (siehe Innenseite) und ein detaillierter Bericht. Den Bericht zum Masterplan sowie weitere Materialien zur Landstrasse finden Sie auf der Gemeindewebsite. Der Gemeinderat wählte für die Entwicklung des Masterplans eine kooperative Vorgehensweise. Alle Interessierten und Direktbetroffenen konnten ihre Sicht und ihre Ansprüche in mehreren Veranstaltungen und Workshops einbringen. Die Vorstellung der Beteiligten und insbesondere der Wettinger Bevölkerung wurde dabei klar: Die Landstrasse soll lebendiger, eine pulsierende, durchaus städtische Lebensader des «grossen Dorfs» Wettingen werden. Es soll zu dem genug Platz für alle haben – für den Verkehr, für die zu Fuss Gehenden, für Wohnende, für Flanierende und Velofahrende.

Es gibt viel zu tun – packen wir's an!

*Ihr Gemeindeammann
Dr. Markus Dieth*

LEITLINIEN UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE



Beispiel Landstrasse 148–152 (im Bau; Visualisierung): Gesamtbetrachtung im Rahmen einer Arealüberbauung über mehrere Grundstücke.
(Quelle: Thalmann Steger Architekten AG, Wettingen)

Leitlinien

Fünf Leitlinien liegen der Landstrassen-Entwicklung zugrunde. Künftige Planungen und Projekte sollen jeweils dahingehend überprüft werden, ob und wie sie den Leitlinien genügen.

1. Lebendige Vielfalt mit Qualität
2. Hohe Aufenthaltsqualität
3. Stärkung und Belebung des Zentrums
4. Gute Erreichbarkeit für alle
5. Hoher Wiedererkennungswert

Strassenraum

siedlungsorientiert gestalten

Die Landstrasse führt mehrheitlich durch Wohn- und Mischgebiete. Sie soll deshalb von der Gemeindegrenze zu Baden bis zur Halbartenstrasse als siedlungsorientierte Strasse gestaltet werden. Dies bedeutet, dass der Straßenraum für die zu Fuss Gehenden eine gute Aufenthaltsqualität bietet und trotzdem allen Verkehrsteilnehmenden offen steht.

Gute Erreichbarkeit aufrechterhalten

An der Landstrasse wird künftig mehr gearbeitet und gewohnt werden. Dies führt zu mehr Verkehr. Da die Landstrasse bereits heute stark verkehrsbelastet ist, muss diese Verkehrszunahme überwiegend durch Verbesserungen im öffentlichen Verkehr und im Langsamverkehr bewältigt werden, z.B. mit attraktiven Fuss- und Velowegen, mit einem Angebot an Veloabstellplätzen an geeigneter Lage und mit Verbesserungen im Busfahrplan. Der Strassenquerschnitt ist breit genug, sodass künftig die Limmattalbahn durch die Landstrasse geführt werden könnte. Die Parkierung im Zentrum soll verbessert werden, indem Parkierungsanlagen besser ausgelastet und einfacher auffindbar werden. Zu diesem Zweck soll ein Parkleitsystem geprüft werden. Die im Zentrum der Landstrasse vorhandenen oberirdischen Parkfelder sollen beibehalten werden. Sie sind für die Erreichbarkeit der Landstrasse von grosser Bedeutung. Die Parkfelder sollen in Gruppen zusammengefasst und nicht mehr aneinandergereiht werden. Damit kann die Landstrasse nicht nur einfacher überquert werden, es können auch grössere Vorzonen für Läden und Gastronomiebetriebe entstehen. Dies kann die Aufenthaltsqualität im Zentrum markant verbessern.

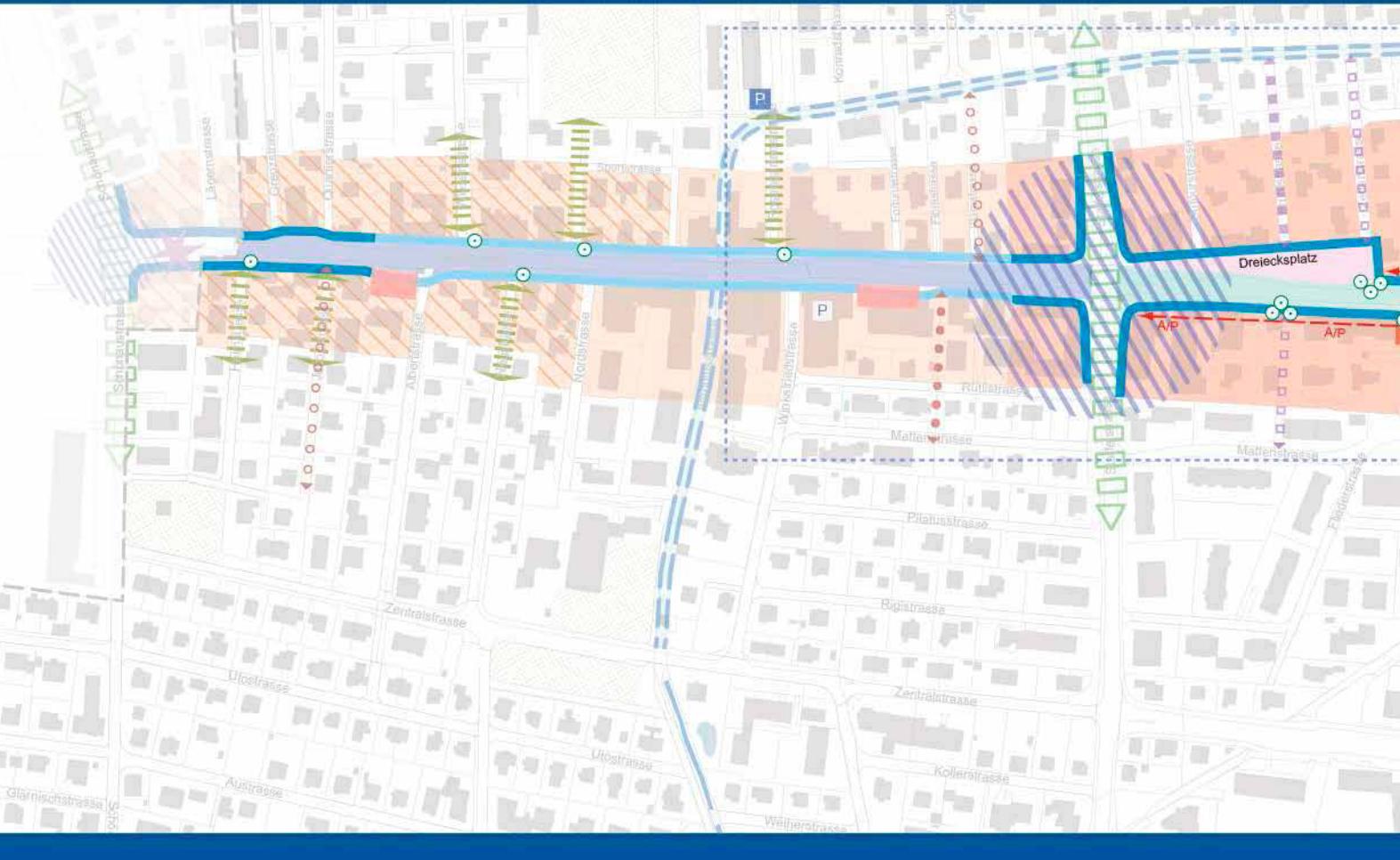
IMPRESSUM

Herausgeber:
Gemeinderat Wettingen

August 2014

Kontakt für weiterführende Auskünfte:
Bau- und Planungsabteilung Wettingen
Rathaus, 5430 Wettingen
Telefon: 056 437 73 00
E-Mail: bauverwaltung@wettingen.ch

Weitere Unterlagen unter: www.wettingen.ch



Landstrasse als Wohn- und Arbeitsort stärken

Auf der gesamten Länge der Landstrasse soll eine durchmischte Nutzung mit Wohnen und Arbeiten möglich sein. In einzelnen Gebieten steht eher das Wohnen im Vordergrund, ganz im Osten ist es die Arbeitsnutzung.

Durchmisches Wohnen und Arbeiten; Einrichtungen mit hohem Publikumsverkehr sind erlaubt

Durchmisches Wohnen und Arbeiten

Durchmisches Wohnen und Arbeiten mit Fokus Wohnen

Durchmisches Wohnen und Arbeiten mit Fokus Arbeiten

Erdgeschosse beleben

Die Erdgeschosse entlang der Landstrasse sollen mit publikumsorientierten Nutzungen, vor allem Läden, belebt werden. Im Zentrum (Abschnitt Staffel bis Alberich Zwyssigstrasse) und an weiteren wichtigen Orten wie Straßenkreuzungen sollen deshalb publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben werden, d.h. Wohnen im Erdgeschoss ist ausgeschlossen. Zur Förderung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss soll zudem eine lichte Raumhöhe von 3,5 bis 4 Metern verlangt werden.

werden. Im Zentrum (Abschnitt Staffel bis Alberich Zwyssigstrasse) und an weiteren wichtigen Orten wie Straßenkreuzungen sollen deshalb publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben werden, d.h. Wohnen im Erdgeschoss ist ausgeschlossen. Zur Förderung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss soll zudem eine lichte Raumhöhe von 3,5 bis 4 Metern verlangt werden.

Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorgeschrieben; Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen

Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss möglich

Solche Querverbindungen sollen mit verschiedenen Massnahmen wie Begrünung, Kleininfrastrukturen, Verbesserungen für den Langsamverkehr usw. gestärkt werden. Wo sie heute noch fehlen – vor allem im Zentrum –, sollen sie neu geschaffen werden.

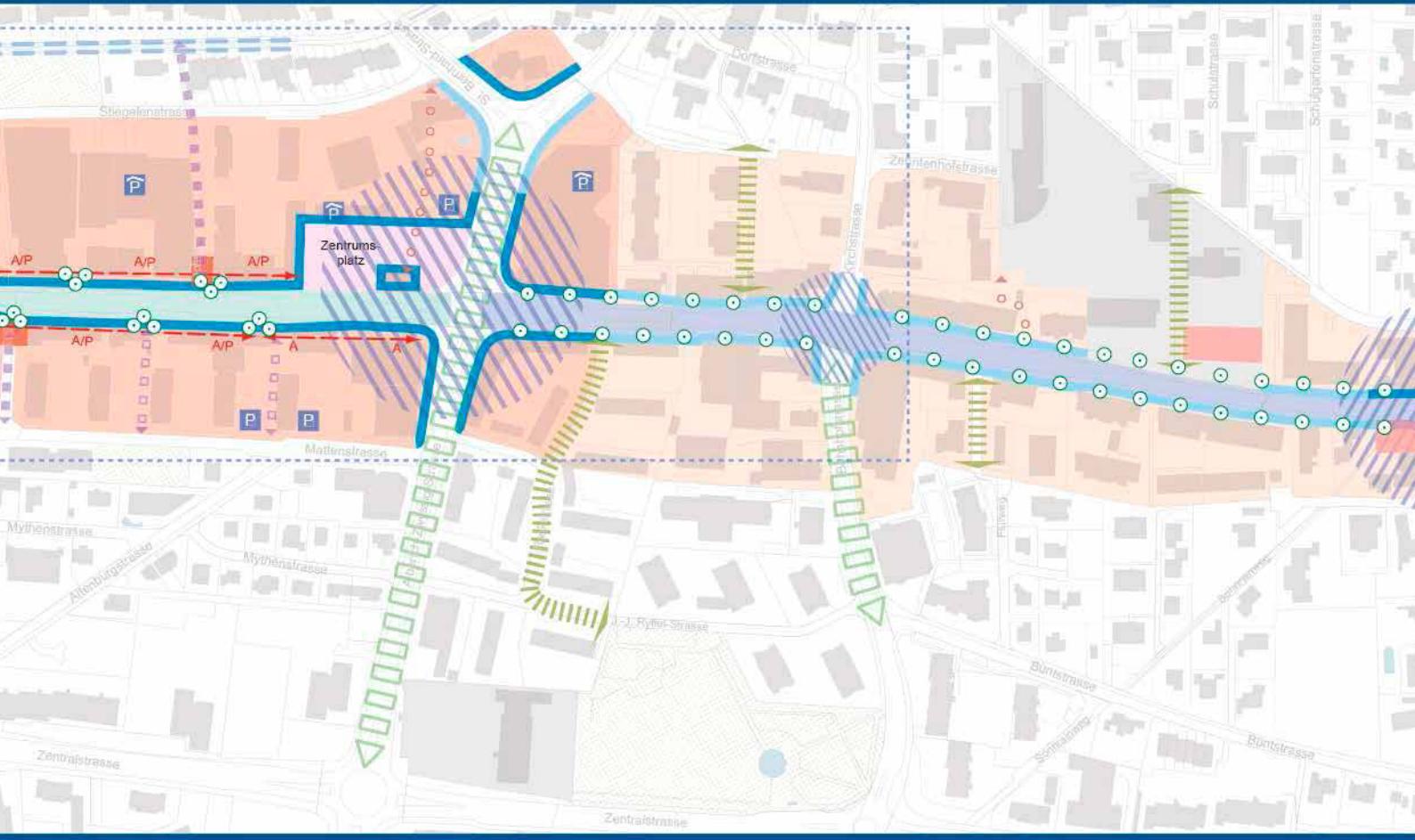
Rückwärtige Grün- und Freiräume sowie öffentliche Gebäude sollen besser an die Landstrasse angebunden werden. Dies bringt die gewünschte Durchlässigkeit und ermöglicht kurze Wege, insbesondere für zu Fuß Gehende und Velofahrende.



Querverbindungen als wichtige Elemente fördern

Die Landstrasse ist geprägt durch eine Vielzahl an Querverbindungen. Diese Querverbindungen sind von grosser Bedeutung, denn sie geben Struktur, lassen immer wieder Durchblicke zu und gewährleisten die Erreichbarkeit aus den Quartieren.

Attraktiv gestaltete und nutzbare Querverbindungen zur guten Anbindung rückwärtiger Quartiere sowie Grün- und Freiräume an die Landstrasse. (Quelle: Metron, Brugg / van de Wetering, Zürich)



Querverbindungen im Zentrum:

- ▴ Bestehende Querverbindungen stärken
- ▴ Neue Querverbindungen schaffen (Lage exemplarisch)

Durchwegung für zu Fuss Gehende und Velofahrende:

- ▴ Lage fixiert
- ▴ Lage exemplarisch
- ▴ Anbindung und Stärkung rückwärtiger Grün- und Freiräume
- ▴ Übergeordnete Grün- und Freiraumachsen

Orte zum Verweilen schaffen

An der Landstrasse sollen auch Orte zum Verweilen angeboten werden. Darunter sind kleinere, platzartige Räume zu verstehen, die unterschiedlich gestaltet und genutzt werden können.

Im engeren Zentrumsbereich der Landstrasse sollen grössere Verweilorte mit Aufenthaltsmöglichkeiten (Plätze) angeboten werden. Mit dem Zentrumsplatz existiert beim Kreisel Alberich Zwyssigstrasse bereits ein solcher Ort. Östlich des Kreisels Staffelstrasse soll mit dem Dreiecksplatz ein neuer Verweilort geschaffen werden.

In Ergänzung zu den beiden grossen Plätzen können an der Einmündung zum Hofweg und zur Fliederstrasse gestaltete Nischen entstehen. Darunter sind kleinere Aufweiterungen zu verstehen, die z.B. für Warenauslage, Aussenbestuhlung eines Cafés oder für Sitzgelegenheiten Platz bieten.

- Kleinere, platzartige Räume zum Verweilen
- Platzbereiche im Zentrum
- Nische bei Einmündung einer Querverbindung in die Landstrasse

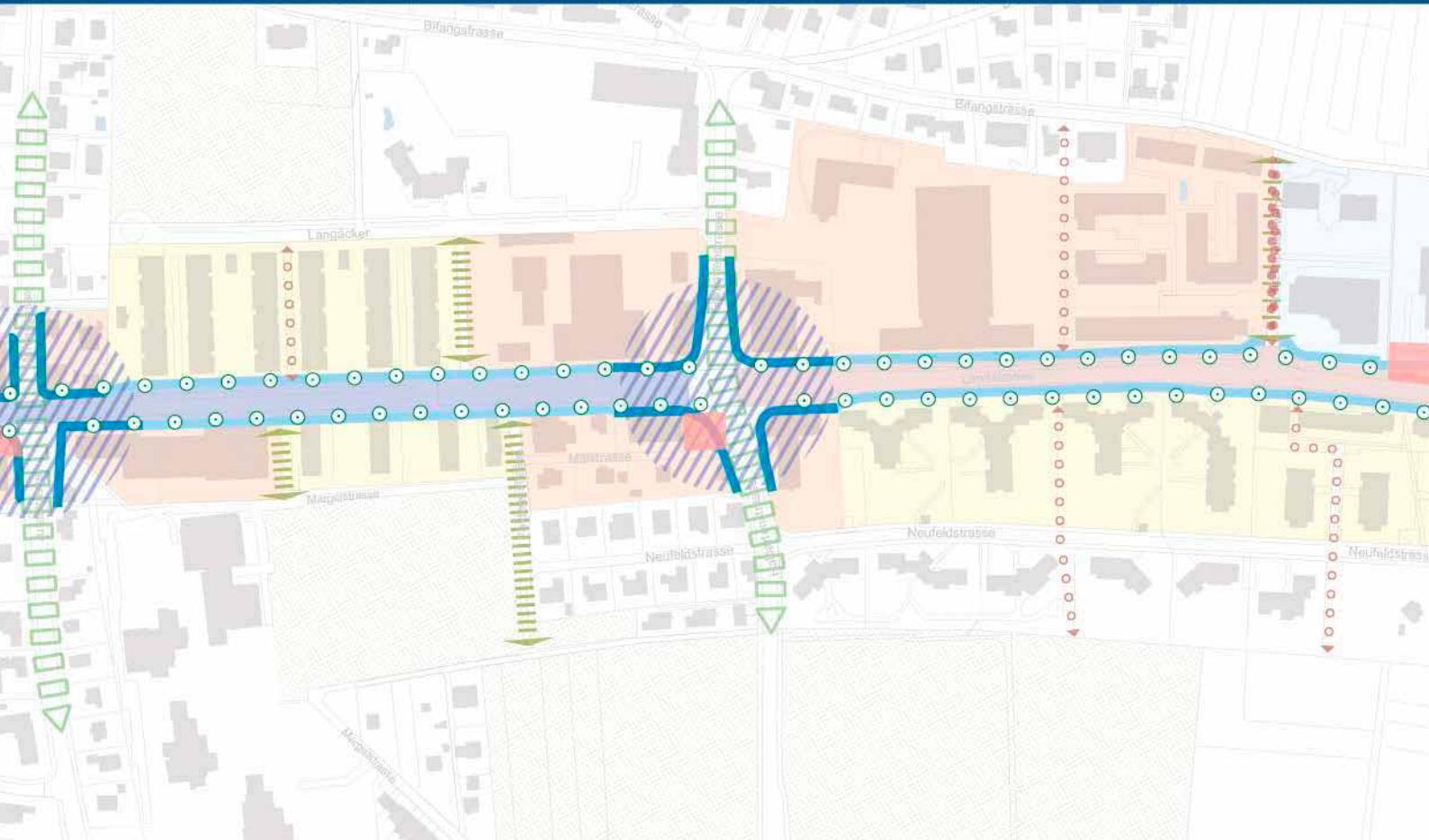


Nische (Aufweitung des Strassenraums).
(Quelle: Schneider Studer Primas, Zürich)

Landstrasse begrünen

Mit Bäumen soll das Bild der Landstrasse verschönert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Je nach vorhandenem Platz sollen im westlichen Abschnitt Einzelbäume, im Zentrum eher Baumgruppen und im östlichen Abschnitt der Landstrasse Baumreihen gepflanzt werden.

- Einzelbaum an Strasseneinmündung
- Baumgruppe
- Baumreihe



Bestehende Qualitäten erhalten

Der westliche Teil der Landstrasse ist geprägt durch kleinteilige Strukturen und Durchgrünung. Diese Qualitäten und Besonderheiten sollen bei baulichen Erneuerungen berücksichtigt werden.

 Berücksichtigung der bestehenden Massstäblichkeit, Typologie, Durchgrünung und des Ensemblecharakters

Orientierung verbessern, Identität schaffen

Strassenkreuzungen sind wichtige Orte der Orientierung. Mit Läden in den Erdgeschossen, einzelnen Akzenten in der Bebauung und/oder im Freiraum, mit Möblierungselementen wie Sitzbank, Pflanztrog usw. entwickeln sie sich zu charakteristischen Orten mit eigenständiger Identität. An Orientierungsorten (Kreuzungen) sollen deshalb städtebauliche Akzente mit unterschiedlich hohen Gebäuden und mit ortsspezifischer Freiraumgestaltung geschaffen werden.

 Zentrale Orientierungsorte: starke Verdichtung mit Gebäuden mit sieben und mehr Vollgeschossen

 Quartier-Orientierungsorte: deutliche Verdichtung mit Gebäuden mit sechs Vollgeschossen

 Lokale Orientierungsorte: moderate Verdichtung möglich; Akzentsetzung vorwiegend mit Freiraumgestaltung



Zentraler Orientierungsort Alberich Zwyssigstrasse: städtebaulicher Akzent (Hochhaus) am Zentrumsplatz. (Quelle: Metron, Brugg / van de Wetering, Zürich)

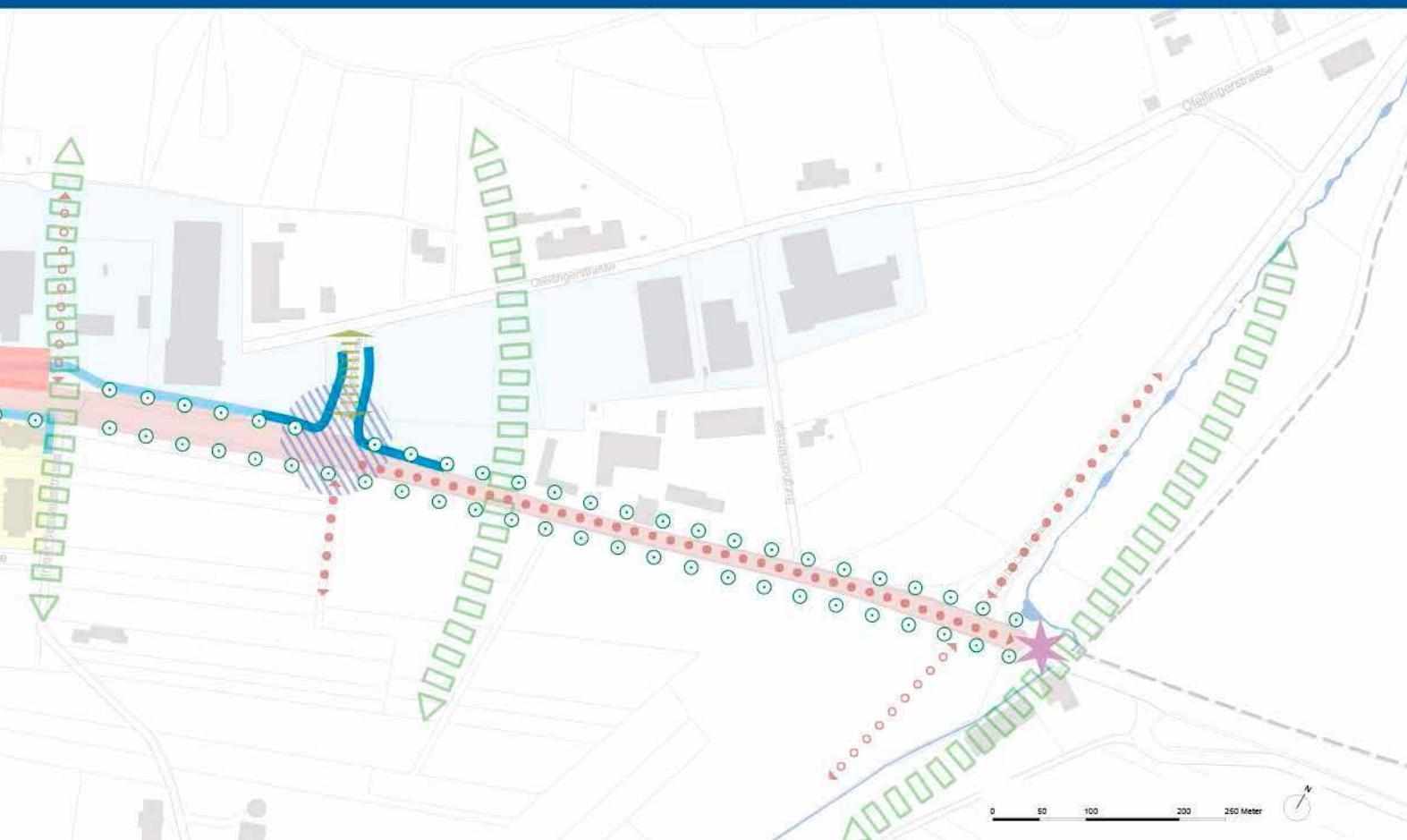
Ortseingänge erkennbar machen

Ortseingänge in Form von Torsituationen lassen die Verkehrsteilnehmenden erkennen, wenn sie das Wettinger Siedlungsgebiet erreicht haben bzw. dieses wieder verlassen. Sie dienen somit der Orientierung und schaffen Identität. Torsituationen können mit unterschiedlichen Massnahmen geschaffen werden (dichte Bebauung; Begrünung).

 Torsituation im Westen (Schönaustrasse; gut erkennbar) und im Osten (beim Lugibach; noch zu schaffen)

Strassenräume differenziert gestalten

Die Landstrasse wird in einen siedlungsorientierten (Gemeindegrenze zu Baden bis Halbartenstrasse) und in einen verkehrsorientierten Straßenabschnitt (Halbartenstrasse bis Gemeindegrenze zu Würenlos) unterteilt: Im siedlungsorientierten Abschnitt soll die Landstrasse, soweit sie ausserhalb des Abschnitts Staffelstrasse bis Alberich Zwyssigstrasse liegt, als Kernfahrbahn (mit oder ohne Mittelinse) gestaltet werden. Dies bedeutet, dass



es keinen Mittelstreifen mehr geben wird. Für Velos ist auf der Fahrbahn beidseitig je ein Velostreifen markiert. Im verkehrsorientierten Abschnitt (Halbartenstrasse bis Gemeindegrenze Würenlos) werden die Verkehrsteilnehmenden mit separaten Verkehrsspuren weitgehend voneinander getrennt geführt.

Siedlungsorientierter Strassenraum mit Kernfahrbahn und beidseitig markierten Velostreifen

Verkehrsorientierter Strassenraum mit separat geführtem Fuss-/Veloweg

Koexistenz der Verkehrsteilnehmenden ermöglichen

Im Zentrum, zwischen Staffel- und Alberich Zywigstrasse, sollen alle Verkehrsteilnehmenden nach dem Prinzip der Koexistenz gleichberechtigt verkehren. Mit einem zwei Meter breiten Mehrzweckstreifen soll den zu Fuss Gehenden die Möglichkeit geboten werden, die Landstrasse in diesem Abschnitt auf der gesamten Länge zu queren. Velofahrenden wird mit dem Mehrzweckstreifen das Linksabbiegen vereinfacht. Velos und

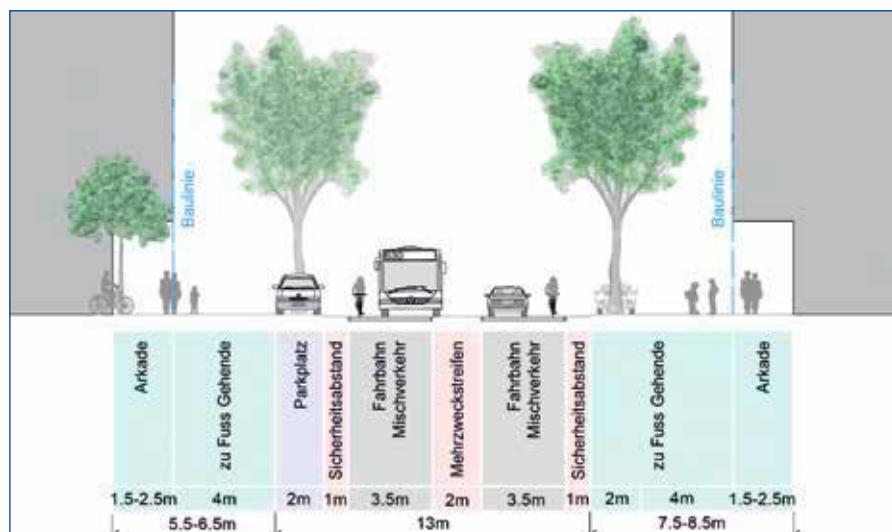
Motorfahrzeuge teilen sich die Fahrbahn im Mischverkehr. Die Fahrbahn ist so breit bemessen, dass ein Bus das Velo überholen kann. Die Kurzzeitparkfelder bleiben in diesem Abschnitt erhalten. Mit der Zurücksetzung des Erdgeschosses bzw. der Schaffung offener Arkaden können die Vorzonen vergrössert und damit den zu Fuss Gehenden mehr Raum zum Flanieren und Verweilen angeboten werden.

Mehrzweckstreifen im Zentrum

Abschnitt für oberirdische Kurzzeitparkplätze

Perimeter für verbesserte Auslastung bestehender Parkierungsanlagen

Vergrösserung der Vorzonen dank rückspringenden Erdgeschossen (offene Arkaden)



Siedlungsorientierter Strassenquerschnitt im Zentrum mit Mehrzweckstreifen und beidseitigen, versetzt angeordneten Parkplatz-Paketen (Längsparkierung).

DER MASTERPLAN UND SEINE UMSETZUNG

Massnahmen zur Wiederbelebung

Der Masterplan bildet für die Behörden einen verbindlichen Orientierungsrahmen. Damit er auch für Grundeigentümer und Bauwillige wirksam wird, ist eine Anpassung der Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung; Bauzonenplan) nötig. Diese Anpassung wurde bereits eingeleitet.

Weitere Massnahmen sind zum Beispiel:

- Für das Gebiet Winkelried ist bereits ein Gestaltungsplan (Gesamtbetrachtung) in Erarbeitung; weitere Gesamtbetrachtungen für andere Gebiete sollen folgen.
- Im Rahmen der Erneuerung des Straßenraums der unteren Landstrasse soll die Gemeinde die Anliegen aus dem Masterplan aktiv in das Betriebs- und Gestaltungskonzept einbringen.
- Die unterschiedlichen Nutzungen im öffentlichen Raum sollen durch ein Nutzungsmanagement koordiniert werden. Dabei sind das Zentrum und die Belebung des Zentrumsplatzes besonders wichtig.

Entwicklung als gemeinsame Aufgabe

Die Umsetzung des Masterplans ist ein lange andauernder Prozess mit zahlreichen Aufgaben, an dem sich viele Akteure aktiv beteiligen müssen. Gefordert sind einerseits der Gemeinderat und die Verwaltung der Gemeinde. Andererseits liegt die Zukunft der Landstrasse auch in der Verantwortung der Privaten (z.B. Bauprojekte von Grundägtern, Marketingmassnahmen des Handels- und Gewerbevereins, Veranstaltungen von Vereinen). Für die Koordination der anstehenden Aufgaben soll daher ein professionelles Gebietsmanagement aufgebaut werden.

Dialog wird weitergeführt

Der Masterplan ist ein erster Meilenstein. Mit ihm wurde die Entwicklung der Landstrasse angestoßen. Die durch das Mitwirkungsverfahren entstandene Dynamik soll für die Zukunft weiter genutzt und der Dialog fortgeführt werden.



**Planungsbericht: Beilage 2
zur Teiländerung Nutzungsplanung «Landstrasse»**

**Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse:
Teil 1: Leistungsberechnungen Knoten
Teil 2: Erschliessungskonzept 2030
Technischer Bericht**



28. April 2015

B+P
BALLMER + PARTNER AG

dipl. Ingenieure ETH/SIA/SVI
Distelbergstrasse 22, 5000 Aarau
Tel 062 825 26 30
www.ballmer-partner.ch

Auftraggeber	Gemeinde Wettingen Bau- und Planungsabteilung Alberich Zwyssig-Strasse 76 5430 Wettingen Urs Heimgartner, Leiter Bau- und Planungsabteilung Martin Valencak, Fachspezialist, Bau- und Planungsabteilung
Bearbeitung	Ballmer + Partner AG dipl. Ingenieure ETH/SVI/SIA Distelbergstrasse 22 5000 Aarau Beni Stadler, MSc Geografie Stefan Ballmer, dipl. Ing. ETH
Version	Schlussbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Übersicht	1
1.2	Auftrag	1
1.3	Berichtsinhalt	2
1.4	Grundlagen	2
1.5	Methodik	3
2.	Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose	4
2.1	Bevölkerung und Beschäftigte bestehend	4
2.2	Zunahme Bevölkerung und Beschäftigte	4
3.	Verkehrsnetz	4
4.	Verkehrsbelastung	6
4.1	Verkehrszählungen	6
4.2	Verkehrsprognose	8

Teil 1

5.	Leistungsberechnungen	12
5.1	Bestehendes Verkehrsnetz	12
5.2	Leistungssteigerung durch Knotenumbauten	13
5.3	Bemerkungen zu den einzelnen Abschnitten für ASP 2030	16
5.4	Sensitivitätsüberlegungen	19
5.5	Schlussfolgerungen	20

Teil 2

6.	Erschliessungskonzept 2030	22
6.1	Hinweise	22
6.2	Planinhalte	23

Anhang

Anhang 1: Resultate Verkehrszählungen 2013/2014

Anhang 2: Übersicht Verkehrsbelastung 2013/2014

Anhang 3: Ausschnitte KVM-AG, Zustand 2010 und Prognose 2025

Anhang 4: Verkehrserzeugung in den einzelnen Teilgebieten

Anhang 5: Abschätzung möglicher Zusatzverkehr gemäss GP Jura-/Tägerhardstr.

Anhang 6: Übersicht Verkehrsbelastung 2030

Anhang 7: Konzeptplan 2030

1. Einleitung

1.1 Übersicht

Die Gemeinde Wettingen will sich in Zukunft auch nach innen entwickeln und dabei Gebiete mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr verdichten. In der Masterplanung Landstrasse¹ wurden entlang der Landstrasse differenzierte Verdichtungsabsichten aufgezeigt und mit Verkehrszahlen hinterlegt.



Abbildung 1: Der gesamte Perimeter sowie die einzelnen Gebiete entlang der Landstrasse, wo eine Entwicklung nach innen angestrebt werden soll

Auf der Landstrasse gibt es geregelte Knoten mit grösserer Leistungsfähigkeit (Kreisel Staffel- und Alberich Zywyssigstrasse bzw. Lichtsignalanlage Halbartenstrasse). Die übrigen Knoten sind ungeregelt (Kein Vortritt, Stop).

1.2 Auftrag

Die Ballmer + Partner AG wurde beauftragt, zu untersuchen, ob die Knoten an der Landstrasse diesen Mehrverkehr bewältigen können und Massnahmen zur Behebung allfälliger Leistungsdefizite vorzuschlagen.

Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung sowie für die Leistungsberechnungen der Knoten wurden alleine technische/bauliche Möglichkeiten bei den Knoten selbst und im Verkehrsnetz

¹ Masterplanung Landstrasse, Abschätzung über die Zunahme der Einwohner und Beschäftigten, Planpartner AG, Kurzbericht 10. Juni 2014

geprüft. Parallel sind raum- und verkehrsplanerische Ansätze zu ergreifen, die eine Reduktion der Verkehrserzeugung und/oder eine Umlagerung auf andere Verkehrsträger bewirken.

Der Fokus der Untersuchungen im vorliegenden Bericht liegt auf dem motorisierten Individualverkehr. Eine gesamtheitliche Betrachtung "Abstimmung Siedlung und Verkehr" erfolgt im Planungsbericht zur Teiländerung der Nutzungsplanung Landstrasse.

1.3 Berichtsinhalt

In den Kapiteln 2 bis 4 werden die Grundlagen erläutert. Im zweiten Kapitel wird auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose gemäss Masterplanung Landstrasse eingegangen. Diese dient zur Abschätzung der Verkehrszunahme im Gebiet. Das dritte Kapitel behandelt das Verkehrsnetz und im vierten Kapitel wird auf die Verkehrsbelastungen eingegangen.

Die zentralen Resultate und Erkenntnisse des Berichts (Teil 1 und 2) sind den Kapiteln 5 und 6 zu entnehmen. Die Leistungsfähigkeiten der Knoten werden im Kapitel 5 untersucht und die wichtigsten Schlussfolgerungen daraus gezogen. Im Kapitel 6 sowie in Anhang 7 ist das Konzept des Verkehrsnetzes 2030 abgebildet und erläutert. Mit diesem zukünftigen Verkehrsnetz sollen Störungen auf der Landstrasse reduziert werden.

1.4 Grundlagen

In der Masterplanung Landstrasse wurden die Entwicklungen der Einwohner und Beschäftigten entlang der Landstrasse dargestellt.

Von der Gemeinde wurden uns Verkehrszahlen des Kreisels Alberich Zwyssigstrasse aus dem Jahr 2013 zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden am 4. Juni 2014 zwischen 17:00 und 18:00 Uhr (Abendspitzenstunde) die Einmündungen Wiesenstrasse, Neustrasse und die Lichtsignalanlage Halbartenstrasse gezählt (Anhang 1). Eine Übersicht über die Verkehrsbelastung 2013/2014 sowie weitere Zählungen ist in Anhang 2 ersichtlich.

Knoten	Zähldatum	Knotenbelastung	Belastung Landstrasse	
			Ri. Baden	Ri. Würenlos
Einmündung Wiesenstrasse	4. Juni 2014	1'235	1'177	1'209
Einmündung Neustrasse	4. Juni 2014	1'220	1'209	1'154
Kreisel Alberich Zwyssigstrasse	August 2013	1'926	1'021	1'061
LSA Halbartenstrasse (Handzählung)	4. Juni 2014	1'825	1'124	1'521

Tabelle 1: Resultate Knotenzählungen in der ASP in Fz/h

In der Erschliessungsplanung 2008 sind die beiden Kreuzungen mit der Bahnhof-/Kirchstrasse und der Jurastrasse/Märzengasse als geplante Kreisverkehrsplätze aufgeführt.

Im Weiteren wurden die folgenden Arbeiten beigezogen:

- Baugesuch Neuhaus Wettingen, Metron 29.11.2011 (Betrifft Knoten Jurastrasse / Märzengasse)
- Vertiefungsstudie Winkelried, Schneider Studer Primas, 15.05.2013
- Verkehrsgutachten zum UVB Gestaltungsplan Jura-/ Tägerhardstrasse, 2002
- Erschliessung Geisswies/Sulperg, Ballmer+Partner AG, 13.09.2010

1.5 Methodik

Die künftigen Verkehrsbelastungen für die massgebende Abendspitzenstunde wurden einerseits auf Grund der Prognose der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung und andererseits mit Hilfe des kantonalen Verkehrsmodells (Stand 2010 und Prognose 2025 / Anhang 3, Kapitel 4.2.1) erarbeitet.

In den Schweizer Normen finden sich keine Grundlagen zur Verkehrserzeugung von reinen Wohnnutzungen. Aus diesem Grund wird auf die Deutschen "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs" (EAR 05, Ausgabe 2005) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zurückgegriffen. Für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Nicht-Wohnnutzungen wird die VSS-Norm SN 640 283 vom Februar 2013 verwendet.

Die Leistungsberechnungen wurden mit den folgenden Programmen durchgeführt:

- vortrittsgeregelte Knoten: Programm Knobel, Version 6.1.9
- Kreisel: Programm Kreisel, Version 8.1.3
- Lichtsignalanlagen: Excel, Berechnung basierend auf der VSS-Norm SN 640 023a

Mit den anschliessend durchgeföhrten Leistungsberechnungen hat man dann den Handlungsbedarf für die spezifischen Einmündungen definiert. Damit nicht jede Einmündung separat betrachtet werden muss, ermittelte man die massgebenden Knoten (jene Knoten mit den höchsten zu erwartenden Verkehrsbelastungen). Als massgebend wurden deshalb die folgenden Einmündungen und Kreuzungen identifiziert:

- a) Einmündung Wiesenstrasse
- b) Einmündung Neustrasse
- c) Einmündung Winkelriedstrasse
- d) Kreisel Staffelstrasse
- e) Kreisel Alberich Zwyssigstrasse
- f) Kreuzung Jurastrasse / Märzengasse
- g) Lichtsignalanlage Halbartenstrasse
- h) Einmündung / künftige Lichtsignalanlage Otelfingerstrasse

2. Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose

2.1 Bevölkerung und Beschäftigte bestehend

Per Ende 2012 waren im Perimeter des Masterplans Landstrasse knapp 3'000 Einwohnende angemeldet und ungefähr 2'000 Personen beschäftigt.

Die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt betrug in der gesamten Gemeinde etwa 20'200 Personen. Ende 2008 betrug gemäss Statistik Kanton Aargau die Zahl der Beschäftigten in der gesamten Gemeinde etwa 7'800. Ungefähr 15% der Bevölkerung und 28% der Beschäftigten befinden sich demnach innerhalb des Perimeters des Masterplans Landstrasse.

2.2 Zunahme Bevölkerung und Beschäftigte

Die mögliche Zunahme der Zahl der Einwohner und Beschäftigten wurde im Kurzbericht Masterplanung Landstrasse sowohl kurz- und mittelfristig (nächste 15 Jahre) als auch langfristig abgeschätzt. Das Wachstum gemäss langfristiger Abschätzung liegt ausserhalb des Untersuchungshorizonts des hier vorliegenden Berichts. Es wird deshalb nur auf die mittelfristig prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung eingegangen.

Abhängig von der angenommenen Bruttogeschosfläche pro Einwohner nimmt die Zahl der Einwohner bis in 15 Jahren (ungefähr 2030) zwischen 650 und 820 zu. Die Zahl der Beschäftigten nimmt, abhängig von der Art der Nutzung sowie von der Nutzungsdichte zwischen 220 und 1'180 zu.

3. Verkehrsnetz

Das Verkehrsnetz der Gemeinde Wettingen ist geprägt von der Landstrasse (Kantonsstrasse K275), welche das Gemeindegebiet von Nordwest nach Südost verlaufend teilt. Parallel zur Landstrasse verläuft auf der Nordseite die Schartenstrasse und auf der Südseite die Zentralstrasse. Vor allem die Schartenstrasse übernimmt zum heutigen Zeitpunkt zu den Hauptverkehrszeiten regionalen Ausweichverkehr. Mittelfristig wird der regionale Durchgangsverkehr auf der Schartenstrasse im Rahmen des Verkehrsmanagements Baden-Wettingen auf das übergeordnete Strassennetz zurückverlagert. Senkrecht zur Landstrasse sind die wichtigsten Straßen von West nach Ost die Schönaustrasse (z. T. Gemeindegebiet Baden) Staffelstrasse, Alberich Zywyssigstrasse (Kantonsstrasse K425) Bahnhofstrasse/Kirchstrasse, Jurastrasse/Märzengasse sowie die Halbartenstrasse, welche jeweils einen Anschluss auf die Landstrasse haben.

In Abbildung 2 ist der Untersuchungsperimeter dieses Berichts ersichtlich. Innerhalb dieses Perimeters ist die Landstrasse in verschiedene Abschnitte unterteilt, in welchen die Knoten sowie allfällige geplante Massnahmen beschrieben werden. In den Kapiteln 4.1 und 5.4 wird wieder auf diese Abschnitte Bezug genommen.

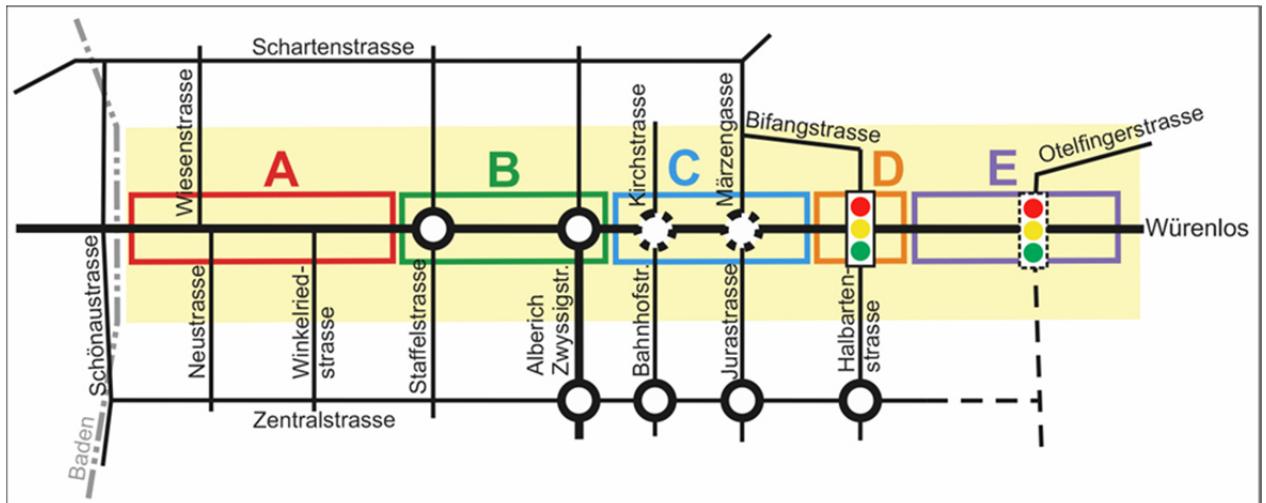


Abbildung 2: Verkehrsnetz der Gemeinde Wettingen

Gebiet A

Strassen im Abschnitt mit Knoten an der Landstrasse:

- Heimstrasse
- Quartierstrasse
- Neustrasse
- Antoniusstrasse
- Fortunastrasse
- Grenzstrasse
- Albertstrasse
- Sportstrasse
- Rosengartenstrasse
- Florastrasse
- Jakobstrasse
- Wiesenstrasse
- Nordstrasse
- Winkelriedstrasse
- Klarastrasse

Gebiet B

Strassen im Abschnitt mit Knoten an der Landstrasse:

- Staffelstrasse
- Alberich Zwyssigstrasse
- Dufourstrasse
- Brühlstrasse

Gebiet C

Strassen im Abschnitt mit Knoten an der Landstrasse:

- Bahnhofstrasse/Kirchstrasse
- Jurastrasse/Märzengasse

Gebiet D

Strassen im Abschnitt mit Knoten an der Landstrasse:

- Feldeggstrasse
- Halbartenstrasse

Gebiet E

Strassen im Abschnitt mit Knoten an der Landstrasse:

- Kreuzkapellenweg
- Untere Geisswiesstrasse
- Otelfingerstrasse

4. Verkehrsbelastung

4.1 Verkehrszählungen

Gemäss den Zählungen (Anhang 1 und 2) liegt die Verkehrsbelastung in der Abendspitzenstunde (ASP) auf der Landstrasse (Abbildung 3) im Querschnitt zwischen 1'170 (West), 1'020 (Zentrum) und 1'480 Fahrzeugen (Ost).

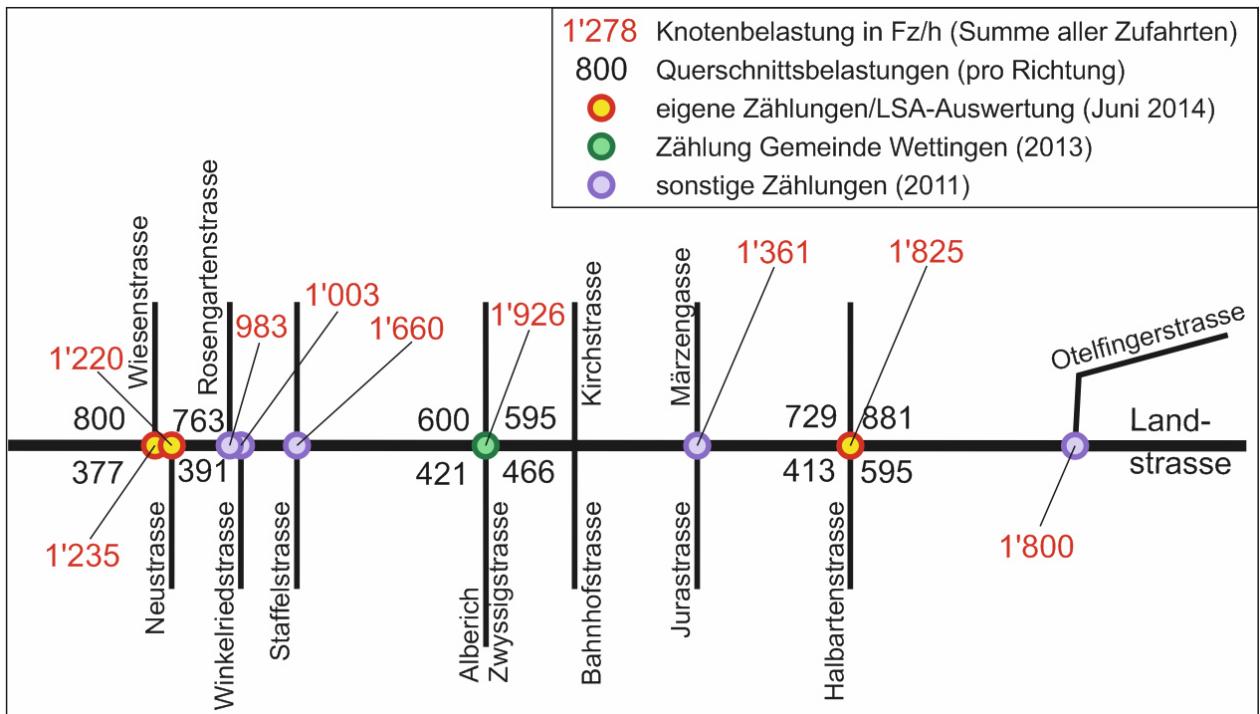


Abbildung 3: Verkehrsbelastung 2011 bis 2014 in der ASP in Fz/h auf der Landstrasse

Gebiet A

Im Gebiet A münden viele kleinere Strassen in die Landstrasse. Die Anschlussknoten (vortrittsgeregelte Einmündungen und Kreuzungen) weisen nur eine geringe Verkehrsbelastung auf. Der Verkehr aus den angrenzenden Quartieren verteilt sich relativ gleichmässig auf diese Knoten. Die Verkehrsbelastungen sind dementsprechend bei keinem der Knoten hoch. Zum Teil werden von den Verkehrsteilnehmern diese Knoten auch gemieden, und es wird auf den Kreisel Staffelstrasse ausgewichen.

Gebiet B

Im Zentrum weisen die Kreisel Staffelstrasse und Alberich Zwyssigstrasse (die zum Autobahnanschluss Neuenhof/Baden Ost führt) eine hohe Leistungsfähigkeit auf. Diese nehmen einen Grossteil des Verkehrs von ungeregelten Anschlüssen auf die Landstrasse und aus den angrenzenden Quartieren auf und sind dementsprechend stärker mit Verkehr belastet.

Gebiet C

Die Schwierigkeiten bei den Ausfahrten bei den Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse und Jurastrasse/Märzengasse in Verkehrsspitzenzeiten führt zu Ausweichverkehr auf benachbarte ge-regelte Knoten (Kreisel Alberich Zwyssigstrasse und LSA Halbartenstrasse). Insbesondere der Verkehr auf der Beziehung Scharthenstrasse ↔ Würenlos umfährt den Knoten Jurastrasse/Märzengasse via Bifangstrasse/Halbartenstrasse, um die Lichtsignalanlage Halbartenstrasse zu benutzen.

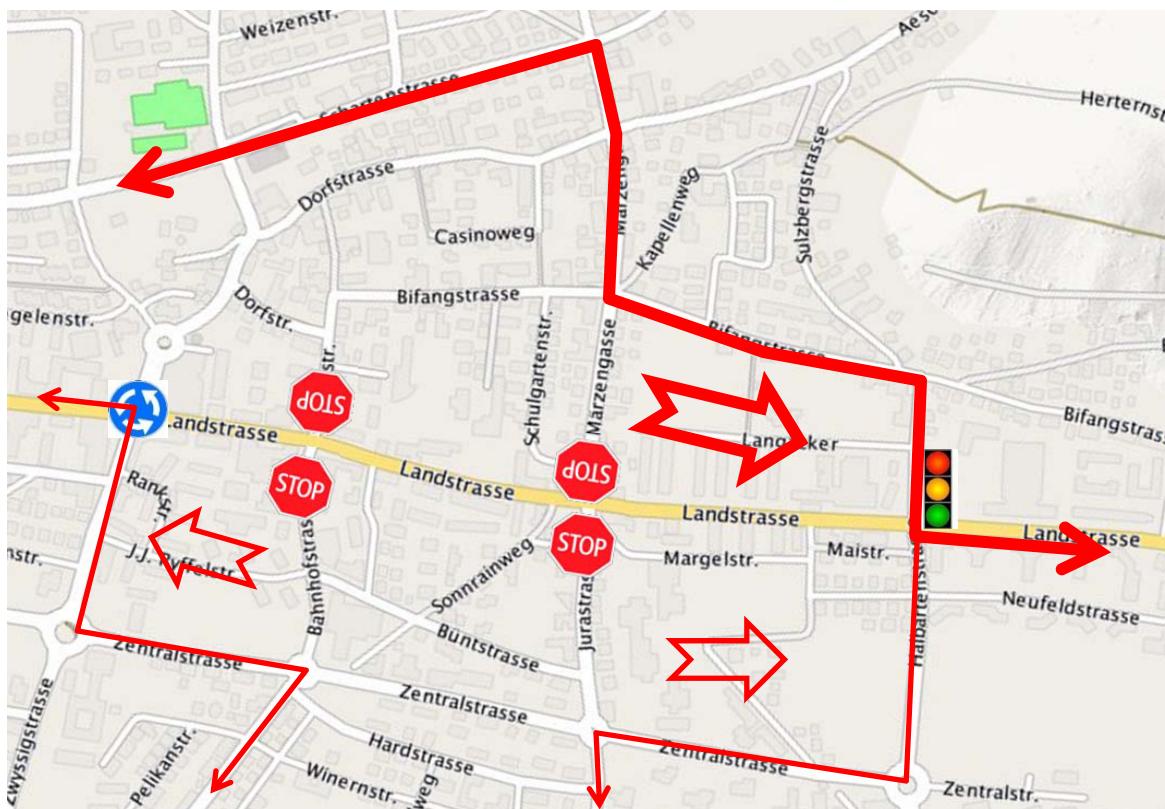


Abbildung 4: Verkehrsverlagerungen infolge ungeregelter Knoten

Bei den beiden Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse und Jurastrasse/Märzengasse ist gemäss Strassenrichtplan und Erschliessungsplanung vom 23. Januar 2008 der Bau von Kreiseln geplant.

Gebiet D

Die LSA Halbartenstrasse weist eine hohe Belastung auf und ist ein zentraler Knoten für die Quartiere nördlich und südlich davon. Die Landstrasse weist bei der LSA vor allem in Richtung Würenlos eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Gebiet E

Beim Knoten Otelfingerstrasse ist die Verkehrsbelastung auf der Landstrasse hoch. Im Rahmen des Verkehrsmanagements Baden-Wettingen ist die Realisierung einer LSA mit Dosierfunktion geplant. Im Rahmen der Entwicklung Wettingen Ost wird ein vierter Ast von Süden her zur LSA geführt.

4.2 Verkehrsprognose

4.2.1 Kantonales Verkehrsmodell

Der Vergleich der Belastungen gemäss KVM-AG, Stand 2010 (Anhang 3.1) und den Resultaten der Zählungen 2014 (Anhang 2) zeigt zum Teil grosse Differenzen (Beispiel Landstrasse Höhe Wiesenstrasse in Richtung Baden: KVM-AG ASP 2010: 490 Fz; Messung ASP 2014: 763 Fz). Der Verkehrszustand 2030 wird deshalb nicht ausgehend von der Prognose 2025 berechnet, sondern das Wachstum gemäss KVM-AG zwischen 2010 und 2025 wird berücksichtigt.

Gemäss KVM-AG ist zwischen 2010 und 2025 (15 Jahre) mit einer Verkehrszunahme auf der Landstrasse von 50 Fahrzeugen im Westen bis 370 Fahrzeugen im Osten zu rechnen.

Annahme 1 Es wird angenommen, dass die Verkehrszunahme von 2010 bis 2025 gleich gross ist, wie die Zunahme von heute (Mitte 2014) bis 2030. Das Wachstum gemäss KVM-AG (Abbildung 5) wird deshalb für die Belastung im Jahr 2030 zu den Resultaten der Zählungen 2014 addiert.



Abbildung 5 Verkehrszunahme KVM-AG ASP in 15 Jahren in Fz/h

Mit dem Einfluss des Verkehrsmanagements Baden-Wettingen ist davon auszugehen, dass der Verkehr auf dem Basisverkehrsnetz in der Abendspitzenstunde eher weniger stark zunehmen wird als gemäss KVM-AG (welches die Verkehrsmanagement Massnahmen noch nicht beinhaltet). Diese These wird durch die Tatsache gestützt, dass der Verkehr gemäss Messungen auf der Landstrasse seit 1993 in der ASP nicht oder nur sehr geringfügig zugenommen hat.

4.2.2 Verdichtung entlang der Landstrasse

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Verkehrswachstum in Folge der Verdichtung.

	Zuwachs minimal		Zuwachs maximal	
	Personen	MIV-Fahrten/ASP	Personen	MIV-Fahrten/ASP
Einwohner	650	60	820	75
Beschäftigte	220	44	1'180	237
Gesamt	870	104	2'000	312

Tabelle 2: Verkehrserzeugung der zusätzlichen Einwohner und Beschäftigten in den nächsten 15 Jahren

Da der Zuwachs der Beschäftigten nur mit einer grossen Unsicherheit abgeschätzt werden kann, weist auch die Zahl der zusätzlichen Autofahrten eine grosse Variation auf. In den nächsten 15 Jahren muss mit einem Zuwachs von 104 bis 312 Fahrten gerechnet werden.

Die Verkehrszunahme gemäss KVM-AG zeigt, dass im Westen der Landstrasse die Zunahme geringer ist als im Osten.

Annahme 2 Für die Knotenbelastungen, welche als Grundlage für die Leistungsberechnungen dienen, wird deshalb angenommen, dass zwei Drittel des Verkehrs Richtung Würenlos und ein Drittel Richtung Baden fährt und die Fahrzeuge je zur Hälfte ein- und ausfahren. Dies ergibt dann einen Mehrverkehr von 40 bis 114 Fahrzeugen im Westen und 66 bis 196 Fahrzeugen im Osten.

Abbildung 6 zeigt die Verkehrszunahme auf der Landstrasse infolge der Nutzungsverdichtungen entlang der Landstrasse. Für die Leistungsberechnungen wird die maximale Verkehrszunahme verwendet. Anhang 4 zeigt die Verkehrserzeugung in den einzelnen Teilgebieten (Aufteilung gemäss Planpartner AG) sowie den zusätzlichen Verkehr auf den Knoten, für welche die Leistungsfähigkeit untersucht wird.

Die Verkehrszunahme gemäss KVM-AG und die Zunahme wegen der Verdichtung sind im Westen der Landstrasse in einer ähnlichen Größenordnung, im Osten ist die Verkehrszunahme gemäss KVM-AG immer noch höher.

		+20	+57	+20	+24	+26	+77	+29	+85	+29	+33	+98
		Verkehrszunahme bei minimaler Bevölkerungs- und Beschäftigungszunahme										
		+57	Verkehrszunahme bei maximaler Bevölkerungs- und Beschäftigungszunahme									
Land-	strasse	+20	+57	+20	+69	+24	+77	+26	+85	+29	+33	+98
Staffelstrasse												
Alberich	Zwyssigstrasse											
Jurastrasse	Märzengasse											
Halbartenstrasse												

Abbildung 6: Verkehrszunahme in den nächsten 15 Jahren auf der Landstrasse in der ASP in Fz/h infolge der Nutzungsverdichtung entlang der Landstrasse (Minimum (grün) und Maximum (rot))

Annahme 3 Es wird der „worst case“ angenommen, so dass der maximale Mehrverkehr durch die Verdichtungen an der Landstrasse zusätzlich zur Verkehrszunahme gemäss KVM-AG berücksichtigt wird.

4.2.3 Einfluss Einkaufszentrum Tägipark

Im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Gestaltungsplan Jurastrasse-/Tägerhardstrasse von 2002 sind die möglichen Verkehrsentwicklungen dieses Einkaufs- und Industriequartiers dargestellt. Im Anhang 5 wurden diese Verkehrszahlen mit den heute vorhandenen Frequenzen des Einkaufszentrums verglichen. Es zeigte sich, dass in der Abendspitzenstunde noch zusätzliche 28 Fahrten über den Kreisel vor dem Tägipark, 51 Fahrten über die Jurastrasse und 78 Fahrten über die Tägerhardstrasse möglich sind.

Diese Fahrten ergeben in der ASP auf der Landstrasse westlich der Jurastrasse einen Zusatzverkehr von 19 Fz/h, zwischen Jura- und Halbartenstrasse von 10 Fz/h und östlich der Halbartenstrasse von 35 Fz/h.

Annahme 4 Im Sinne eines „worst case“ wird auch dieser noch mögliche Zusatzverkehr berücksichtigt.

4.2.4 Zukünftige Verkehrsbelastung

Für die zukünftige Verkehrsbelastung auf der Landstrasse wird in der Abbildung 6 der heutige Verkehr plus Verkehrszunahme gemäss KVM-AG, Verdichtung und Ausbau GP Jura-/ Tägerhardstrasse verwendet (Anhang 4 und 5, Abbildung 7).

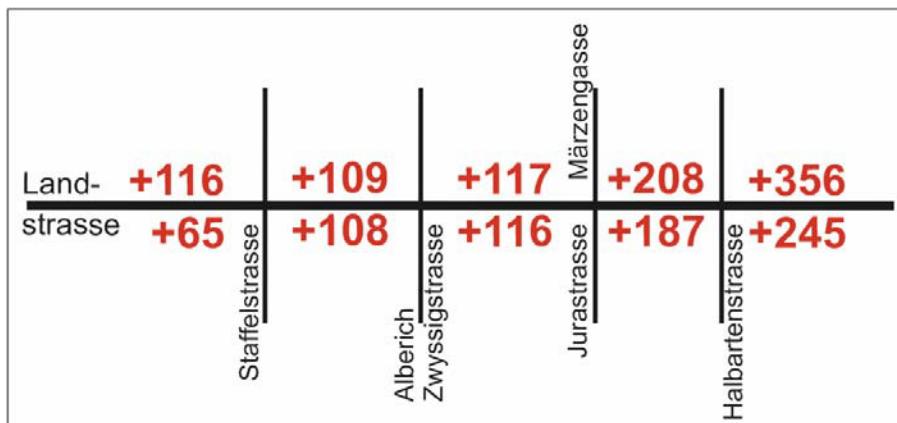


Abbildung 7: Zusatzbelastungen auf der Landstrasse in den nächsten 15 Jahren in der ASP in Fz/h

Im Vergleich zur heutigen Verkehrsbelastungen liegt die Verkehrsbelastung in der Abendspitzenstunde (ASP) auf der Landstrasse im Querschnitt um 180 (West), 200 (Zentrum) und 530 Fahrzeuge (Ost) höher.

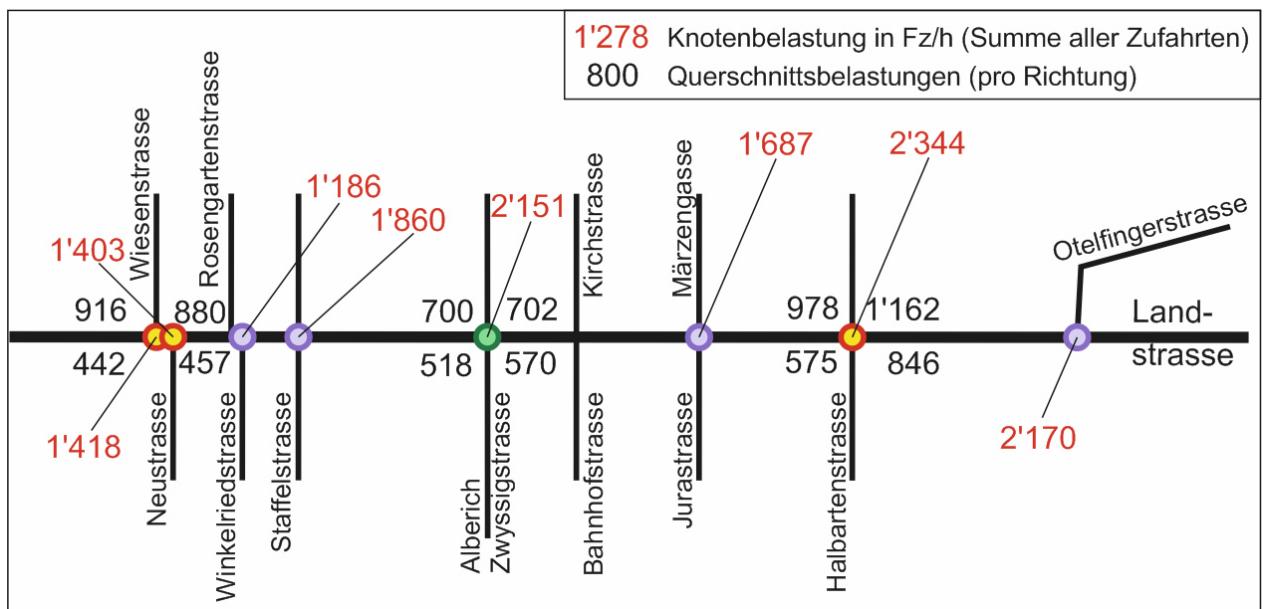


Abbildung 8: Belastungen auf der Landstrasse 2030 in der ASP in Fz/h

Teil 1

5. Leistungsberechnungen

Bei den Leistungsberechnungen wurden die gemessenen und prognostizierten Fahrzeuge in der Abendspitzenstunde mit dem Faktor 1.1 multipliziert. Damit sind der Schwerverkehrsanteil (in der Regel um die 2% in der Abendspitzenstunde) und die nicht erfassten Velos berücksichtigt.

5.1 Bestehendes Verkehrsnetz

Die nachfolgende Tabelle 3 zeigt die maximalen mittleren Wartezeiten sowie die Qualitätsstufen (QS) der 7 untersuchten Knoten für die Verkehrszahlen von heute sowie die Verkehrsbelastungen 2030 mit dem bestehenden Verkehrsnetz.

Die Leistungsfähigkeit eines Knotens wird mit der Qualitätsstufe QS angegeben. Die beste QS ist die Stufe A, die schlechteste die Stufe F. Das Ziel für die Leistungsfähigkeit von Knoten ist jeweils mindestens die QS D. Bei den Einmündungen und Kreiseln wird diese Stufe erreicht, wenn die maximalen mittleren Wartezeiten der schlechtesten Spur nicht mehr als 45 Sekunden betragen, bei der LSA dürfen diese maximalen mittleren Wartezeiten nicht höher als 70 Sekunden sein.

Knoten	massgebende Spur mit der höchsten mittleren Wartezeit	Verkehr 2011-14		Verkehr 2030	
		mittlere Wartezeit [s] ¹	QS	mittlere Wartezeit [s] ¹	QS
Einmündung Wiesenstrasse	Wiesenstrasse → Würenlos	14.7	B	17.6	C
Einmündung Neustrasse	Neustrasse → Baden	18.8	C	24.0	C
Einmündung Winkelriedstrasse	Winkelriedstr. → Baden	12.5	B	17.2	C
Kreisel Staffelstrasse	Einfahrt von Würenlos her	9.7	A	14.9	B
Kreisel Alberich Zwyssigstrasse	Einfahrt von Würenlos her	21.5	C	57.9	E
Kreuzung Jurastr./Märzengasse	Märzengasse → Würenlos	24.4	C	45.4	E
LSA Halbartenstrasse	-	66.3	D	205.1	F

¹ Kreisel / vortrittgeregelte Knoten: maximal 45 Sekunden Wartezeit für Qualitätsstufe D
LSA: maximal 70 Sekunden Wartezeit für Qualitätsstufe D

Tabelle 3: Mittlere Wartezeiten und Qualitätsstufe QS der massgebenden Spuren mit dem heutigen und dem Verkehr im Jahr 2030 in der ASP

Mit der **Verkehrsbelastung ASP 2014** weist die Lichtsignalkreuzung Halbartenstrasse eine noch genügende Qualitätsstufe D aus. Die übrigen Knoten liegen in den guten Qualitätsstufen A bis C.

Mit dem höheren **Verkehr ASP 2030** und ohne Berücksichtigung des Einflusses durch das regionale Verkehrsmanagement (vgl. Kapitel 5.4) verschlechtert sich die Leistungsfähigkeit der LSA Halbartenstrasse auf eine absolut ungenügende Qualitätsstufe F. Der Kreisel Alberich Zwyssigstrasse und der Knoten Jurastrasse/Märzengasse überschreiten die genügende Leistungsfähigkeit relativ knapp (Qualitätsstufe E). Die anderen Knoten weisen noch gute Qualitätsstufen B und C aus.

Für den Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse liegen keine Verkehrszählungen vor. Aus der Analyse des Nachbarknotens Jurastrasse/Märzengasse geht jedoch hervor, dass die Belastung auf der Landstrasse im Jahre 2030 (Anhang 6) um rund 200 Fahrzeuge geringer ist. Die Bahnhofstrasse hat eine vergleichbare Belastung wie die Jurastrasse, die Kirchstrasse ist jedoch deutlich geringer belastet als die Märzengasse. Zudem ist das Potential von zusätzlichem Verkehr bei der Jurastrasse (Einkaufszentrum Tägipark) und Märzengasse (Übernahme des Schleichverkehrs Scharthenstrasse ↔ Würenlos) ungleich höher. Man kann deshalb davon ausgehen, dass die Kreuzung Bahnhofstrasse/Kirchstrasse in einer gerade noch genügenden Qualitätsstufe D liegt.

5.2 Leistungssteigerung durch Knotenumbauten

5.2.1 Knoten Jurastrasse / Märzengasse

Beim Knoten Jurastrasse/Märzengasse ist, wie bereits erwähnt, die Erstellung eines Kreisels geplant. Der Kreisel vereinfacht das Einfahren in die Landstrasse. Deshalb wird der Verkehr von der Scharthenstrasse in Richtung Würenlos vermehrt wieder über die Märzengasse und den Kreisel auf die Landstrasse fahren (Annahme 100 Fahrzeuge in der Abendspitzenstunde, Abbildung 9)). Das Wohngebiet an der Bifangstrasse soll dann auch verkehrsberuhigt werden. Für die LSA Halbartenstrasse ist infolge der veränderten Verkehrsströme mit einer verbesserten Leistungsfähigkeit zu rechnen.

Dem Kreisel Jurastrasse/Märzengasse kommt bereits kurzfristig die wichtige Aufgabe zu, die LSA Halbartenstrasse zu entlasten und den Ostteil des Lägerhangs und den Tägipark im Sinne des Quartierschutzes und der Wohnqualität auf möglichst direktem Weg an das übergeordnete Strassennetz anzuschliessen. Damit kann u.a. die heute mit Durchgangsverkehr belastete Bifangstrasse entlastet werden.

Der genehmigte Strassenrichtplan von 1999 weist beim Knoten Jurastrasse/Märzengasse bereits einen geplanten Kreisel aus. Im Rahmen des Verkehrsgutachten zum UVP Gestaltungsplans Jura-/Tägerhardstrasse (mit EKZ Tägipark) im Jahre 2002 wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens Land- / Jurastrasse / Märzengasse genauer untersucht und in der konzeptionellen Weiterentwicklung des Strassenrichtplans eine zukünftige Umgestaltung in einen Kreisel aufgenommen. Die Setzung der Bau- und Strassenlinien in der Totalrevision der kommunalen Erschliessungspläne (2008) reagierte auf diese Erkenntnisse und ermöglicht vom Raumbedarf her den Bau des Kreisels.

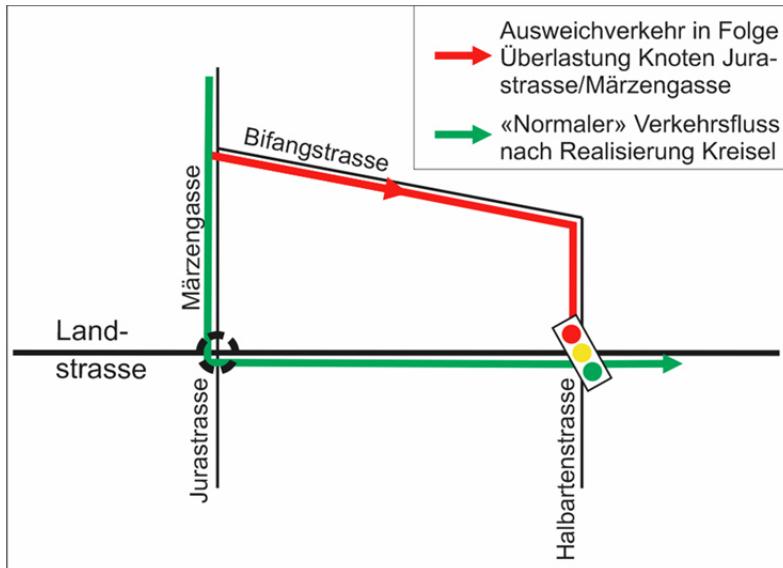


Abbildung 9: Ausweichverkehr auf der Halbartenstrasse infolge langer Wartezeiten am Knoten Jurastrasse/Märzengasse

Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt die Leistungsfähigkeit des künftigen Kreisels am Knoten Jurastrasse/Märzengasse und die Veränderung an der LSA Halbartenstrasse. Es wird berücksichtigt, dass 100 Fahrzeuge nun wieder über Märzengasse und den Kreisel Jurastrasse Richtung Würenlos fahren und somit auch die LSA Halbartenstrasse anders belastet wird. Die anderen Verkehrsströme werden unverändert belassen.

Knoten	massgebende Spur mit der höchsten mittleren Wartezeit	Verkehr 2030	
		mittlere Wartezeit [s]	QS
Kreisel Jurastrasse	Einfahrt von Würenlos her	33.6	D
LSA Halbartenstrasse	-	116.3	F

Tabelle 4: Mittlere Wartezeiten und Qualitätsstufe QS mit angepasstem Verkehr 2030 in der ASP nach Realisierung des Kreisels Jurastrasse

Bei Realisierung des Kreisels Knoten Jurastrasse/Märzengasse verbessert sich die Qualitätsstufe mit dem Verkehr 2030 auf ein noch genügendes D.

Für die LSA Halbartenstrasse führen die veränderten Verkehrsströme zu einer Verbesserung der Leistung, die Qualitätsstufe ist jedoch immer noch ein ungenügendes F.

5.2.2 Knoten Bahnhofstrasse / Kirchstrasse

Infolge der geringeren Verkehrsbelastung in der ASP 2030 wird mit der allfälligen Realisierung eines Kreisels am Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse wahrscheinlich die gute Qualitätsstufe C erreicht (vgl. Kap. 5.1 auf Seite 12). Dieser Kreisel ist weniger auf Grund der zukünftigen Verkehrsbelastung beim Kreisel selbst als vielmehr wegen der Stabilität des Gesamtverkehrssystems (d. h. primär wegen der Entlastung des zukünftig immer stärker belasteten Kreisels Alberich Zwyssigstrasse) notwendig.

Der genehmigte Strassenrichtplan von 1999 weist an diesem Knoten bereits einen Kreisel auf. Die Setzung der Bau- und Strassenlinien in der Totalrevision der kommunalen Erschliessungspläne (2008) reagierte auf diese Erkenntnisse und ermöglicht vom Raumbedarf her den Bau des Kreisels.

Der Kreisel Bahnhofstrasse/Kirchstrasse würde in ein städtebaulich und topografisch sensibles Gebiet (Höhensprung, Übergang ins alte Dorf) zu liegen kommen und zudem die heutige Kennzeichnung des engeren Zentrumsbereichs durch die Kreisel Staffelstrasse und Alberich Zwysigstrasse konkurrieren. Im Falle einer Überlast beim Kreisel Alberich Zwysigstrasse ist vertieft abzuklären, ob die verkehrstechnische Notwendigkeit eines Kreiselbaus gegeben ist. Wenn ja, ist eine Güterabwägung zwischen städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten zu machen.

5.2.3 Lichtsignalanlage Halbartenstrasse

Infolge der prognostizierten Zusatzknotenbelastung der Halbartenstrasse für die ASP 2030 von 519 Fz/h ist die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage mit je zwei Zufahrtsspuren bei weitem überschritten.

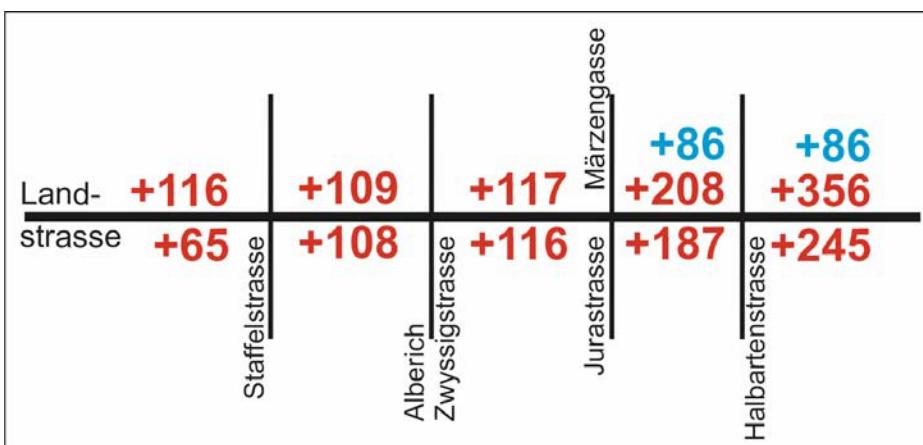


Abbildung 10: Mögliche Zusatzbelastung der LSA Halbartenstrasse ohne Ausbau für die ASP 2030 (+86 Fz/h) in Richtung Baden

Der massgebende Strom ist die Spur von Würenlos in Richtung Baden mit 826 Fz/h. Die Leistungsgrenze der Lichtsignalanlage ist mit einem Zusatzverkehr von 86 Fz/h (mit Berücksichtigung einer Wirkung eines Kreisels Jurastrasse/Märzengasse) aus Richtung Würenlos limitiert. Dieser Zusatzverkehr entspricht in etwa dem Zusatzverkehr infolge Verdichtung.

Wenn man die Kapazität der LSA steigern möchte, müssten für diese Beziehung zwei Spuren angeboten werden, was ein bedeutender Eingriff in die benachbarten Vorgärten und Nutzungen (Garagen, Autohandel) bedeutet.

5.2.4 Knoten Otelfingerstrasse

Für den Knoten Otelfingerstrasse wurde im Bericht Erschliessung Geisswies/Sulperg eine ungefähre Knotenbelastung von 1'800 Fahrzeugen in der ASP geschätzt. In dieser Zahl ist der Verkehr auf der Landstrasse (Stand 2010) sowie der erzeugte Verkehr bei Vollausbau des Quartieres Geisswies/Sulperg berücksichtigt (Abschätzung Bauzonenkapazität durch Planpartner AG). Für den Knoten muss gemäss KVM-AG mit einer Zunahme um 370 Fahrzeuge auf der Land-

strasse auf 2'170 Fahrzeuge gerechnet werden. An diesem Knoten plant der Kanton im Rahmen des Verkehrsmanagements eine LSA mit Dosierfunktion zu erstellen. Die Leistungsfähigkeit einer Lichtsignalanlage beträgt rund 2'400 Fz/h, so dass auch für eine spätere Baugewerbeerweiterung Wettingen Ost noch Reserven vorhanden sind.

5.3 Bemerkungen zu den einzelnen Abschnitten für ASP 2030

Abschnitt A

Die Einmündungen Wiesenstrasse, Neustrasse und Winkelriedstrasse (Variante mit Kino) wurden genau untersucht und es wurde festgestellt, dass diese auch mit dem Verkehr ASP 2030 leistungsfähig sind. Im Vergleich mit der Erhebung der Einmündung Rosengartenstrasse (983 Fahrzeuge/h) sind die Belastungen der Einmündungen Wiesenstrasse, Neustrasse und Winkelriedstrasse höher. Die Einmündung Rosengartenstrasse ist deshalb ebenfalls genügend leistungsfähig. Auch die übrigen Einmündungen und Kreuzungen werden eine genügende Leistungsfähigkeit aufweisen.

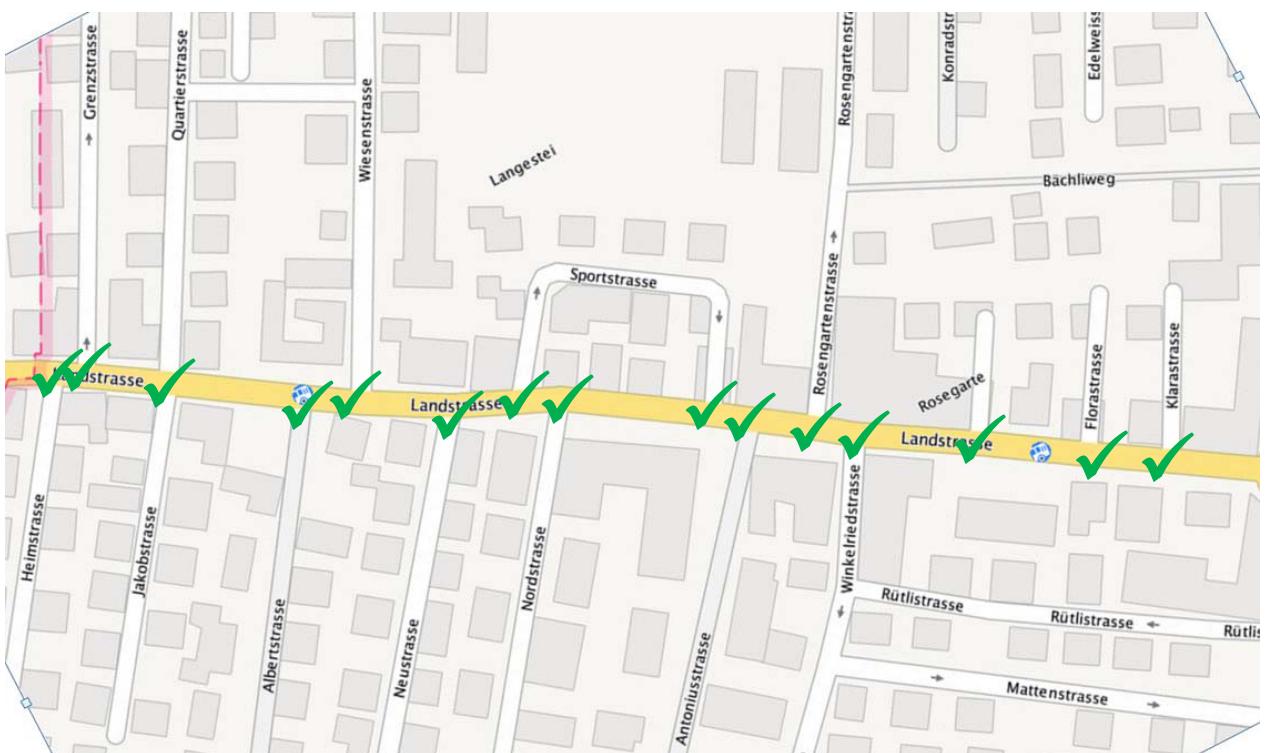


Abbildung 11: Im Abschnitt A kann die Verkehrsbelastung ASP 2030 ohne Massnahmen bewältigt werden

Abschnitt B

Der Kreisel Staffelstrasse ist mit einer QS B gut leistungsfähig. Der Kreisel Alberich Zwysigstrasse ist knapp nicht mehr genügend leistungsfähig (QS E; QS D mit 2% weniger Verkehr). Die untergeordneten Gemeindestrassen weisen geringe Verkehrsbelastungen auf und sind genügend leistungsfähig.

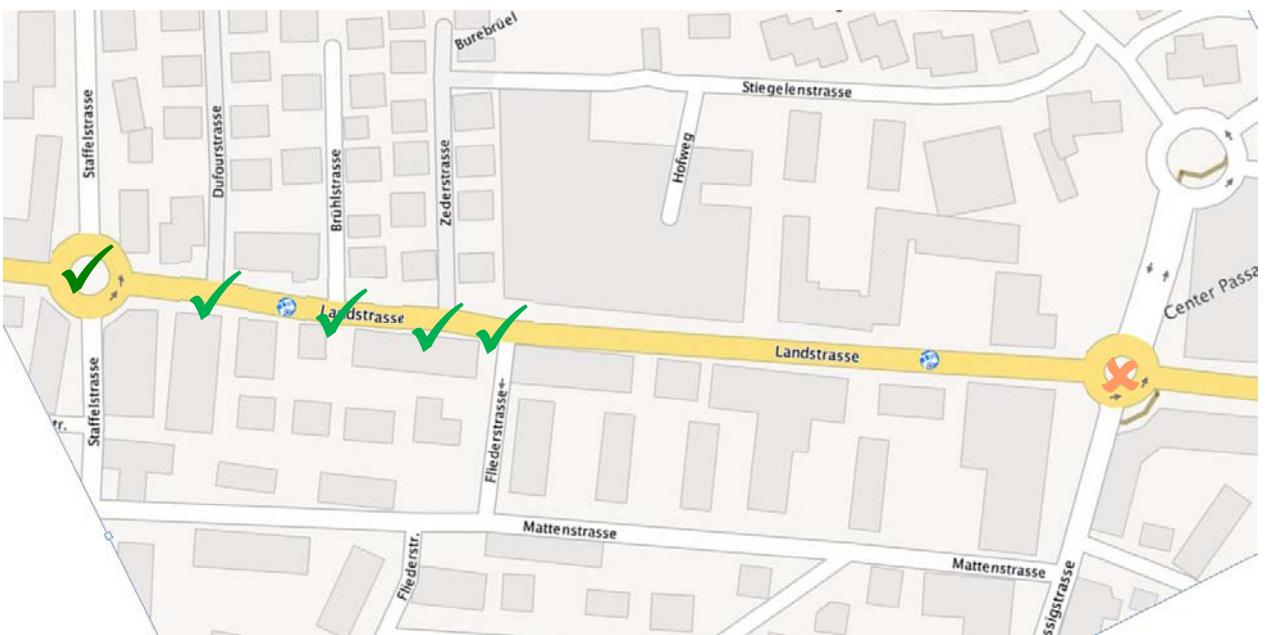


Abbildung 12: Im Abschnitt B ist nur der Kreisel Alberich Zwysigstrasse knapp ungenügend leistungsfähig

Abschnitt C

Der Knoten Jurastrasse/Märzengasse ist knapp nicht mehr genügend leistungsfähig (QS E; QS D mit 1% weniger Verkehr). Der Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse ist vermutlich knapp genügend leistungsfähig (QS D).

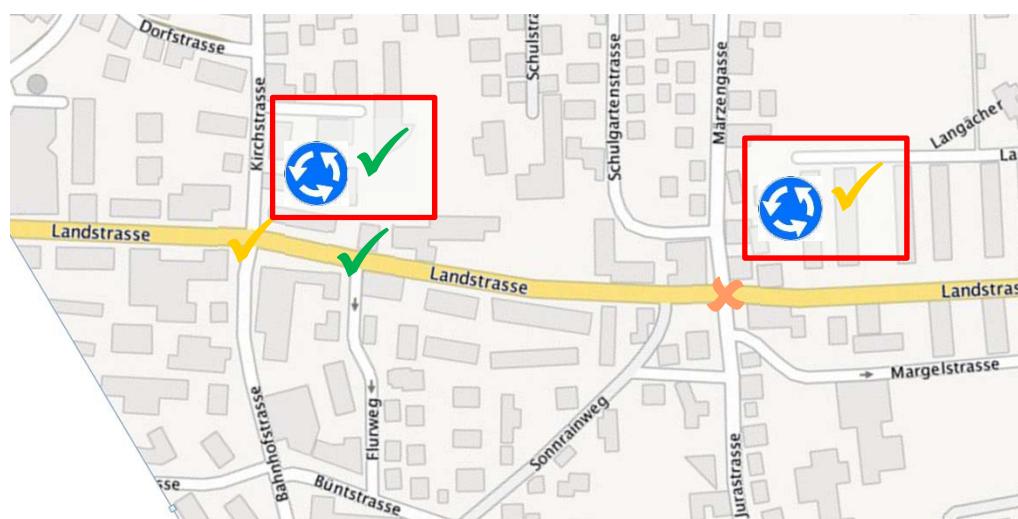


Abbildung 13: Im Abschnitt C kann die Verkehrsbelastung ASP 2030 nur mit einem Kreisel beim Knoten Jurastrasse/Märzengasse bewältigt werden

Um die gewünschte Verkehrsverlagerung der Beziehung Scharatenstrasse ↔ Würenlos auf den Knoten Jurastrasse/Märzengasse zu ermöglichen ist dieser Knoten bald in einen Kreisel umzu-bauen (QS D). Diese Umgestaltung entlastet auch die LSA Halbartenstrasse.

Durch die Umgestaltung des Knotens Bahnhofstrasse/Kirchstrasse könnte der benachbarte, leicht überlastete Kreisel Alberich Zwyssigstrasse etwas entlastet werden (QS C). Dieser Um-bau ist deshalb mittelfristig zu prüfen.

Gebiet D

Die Verkehrsbelastung auf der Feldeggstrasse ist gering. Der ungeregelte Knoten ist deshalb genügend leistungsfähig. Ohne Berücksichtigung des regionalen Verkehrsmanagements ist die LSA Halbartenstrasse infolge des Mehrverkehrs überhaupt nicht mehr genügend leistungsfähig (QS F). Mit der Realisierung der Kreisel Bahnhofstrasse/ Kirchstrasse und Jurastrasse / Mär-zengasse werden sich die Leistungsdefizite der LSA Halbartenstrasse leicht reduzieren.



Abbildung 14: Die Lichtsignalanlage Halbartenstrasse kann die prognostizierte Verkehrsbelastung ASP 2030 nicht mehr bewältigen.

Abschnitt E

Die Einmündung Kreuzkapellenweg ist auch mit dem Verkehr 2030 genügend leistungsfähig. Wenn jedoch ein grösserer Teil des nördlich der Landstrasse gelegenen Gewerbegebietes über den Kapellenweg erschlossen werden soll, muss die Leistungsfähigkeit erneut geprüft werden. Auch die Einmündung der Unteren Geisswiesstrasse ist genügend leistungsfähig.

Im Abschnitt E ist im Rahmen des Verkehrsmanagements die Realisierung einer LSA beim Knoten Otelfingerstrasse geplant. Bei der Planung der LSA muss auch eine allfällige Bauge-bietserweiterung Wettingen Ost berücksichtigt werden.

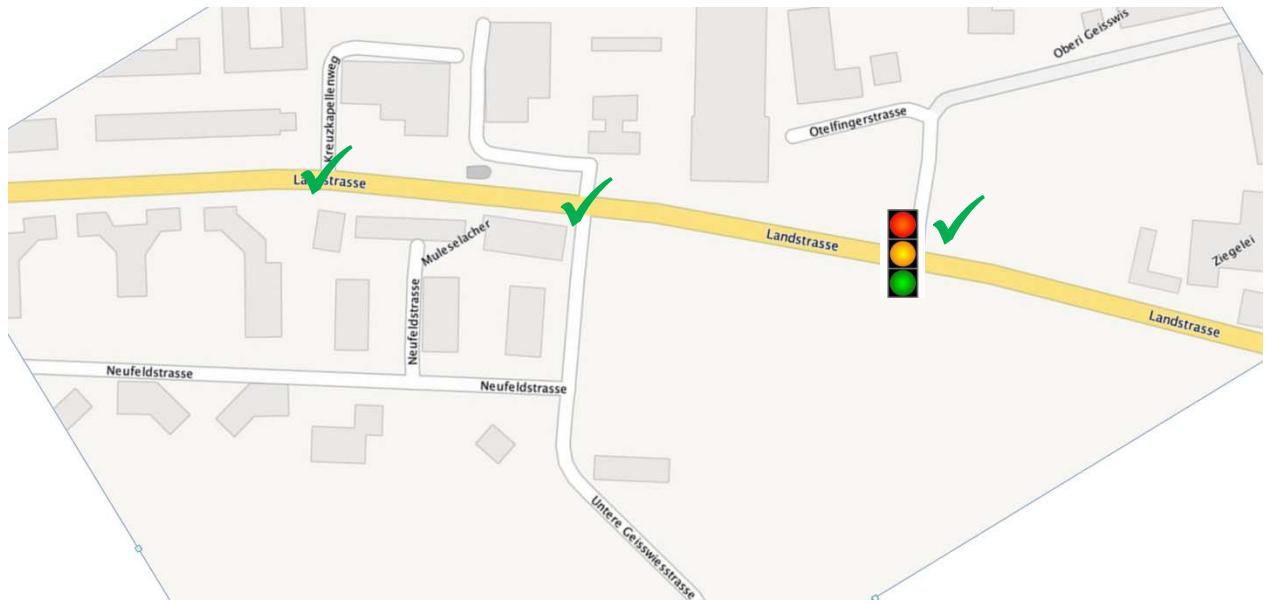


Abbildung 15 Im Abschnitt E ist die geplante Lichtsignalanlage mit Dosierfunktion bei der Einmündung Oetlingerstrasse notwendig.

5.4 Sensitivitätsüberlegungen

Als Grundlage für die Leistungsberechnungen wurden die höchst möglichen Verkehrsbelastungen zu Grunde gelegt. Es sind dies die Zählungen von 2014, die Verkehrszunahmen gemäss kantonalem Verkehrsmodell bis ins Jahr 2030, der Zusatzverkehr der maximal möglichen Verdichtungen entlang der Landstrasse in den nächsten 15 Jahren und der noch mögliche Zusatzverkehr aus dem Gebiet Einkaufszentrum und Industriegebiet Jurastrasse/Tägerhardstrasse.

In den Verkehrsmodelldaten des Kantons sind Veränderungen der Einwohner und Beschäftigten auch schon berücksichtigt, so dass man davon ausgehen kann, dass hier gewisser Zusatzverkehr doppelt einberechnet wurde.

Das Verkehrsmanagement Baden-Wettingen beschränkt die einfahrenden Verkehrsmengen in den Verkehrsspitzenzeiten, so dass der Verkehr im Innern zu Gunsten des öffentlichen und des Langsamverkehrs flüssig bleibt. Auch diese Massnahme wird zu einer Begrenzung des Wachstums in den Verkehrsspitzenstunden führen.

Fazit 1:

Bei der Verkehrsprognose wurde der „worst case“ mit Zunahme gemäss kant. Verkehrsmodell und mit der zusätzlichen Belastung einer maximalen Verdichtung gerechnet. Die Wirkung der regionalen Verkehrsmanagements wurde dabei nicht berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung wurde dadurch viel zu hoch prognostiziert.

Der einzige in Zukunft stark ungenügende Knoten ist die LSA Halbartenstrasse. Der Grund dazu ist nicht zuletzt der, dass die beiden ungeregelten Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse und Jurastrasse/Märzengasse in den Spitzenzeiten gemieden werden.

Mit einer ungestörten Verteilung der Zufahrten auf die Landstrasse bei den beiden Kreuzungen Bahnhofstrasse/Kirchstrasse und Jurastrasse-/Märzengasse mittels Knotenumbau zu Kreiseln könnte die LSA Halbartenstrasse deutlich entlastet werden.

Fazit 2:

Wenn die Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse und Jurastrasse/Märzengasse zu Kreisel umgebaut werden, wird die Leistung der Lichtsignalanlage Halbartenstrasse etwas erhöht.

Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Im Rahmen der Teiländerung (Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse - Planungsbericht nach Art. 47 RPV) wurde die Abschätzung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung überprüft. Der Vergleich dieser neuen Ergebnisse mit denjenigen der Masterplanung Landstrasse zeigt, dass die Bevölkerung und die Zahl der Beschäftigten bis 2030 weniger stark zunehmen werden, als ursprünglich angenommen. Der Hauptgrund dafür ist, dass eine Erneuerung und Verdichtung langsamer stattfinden wird.

Fazit 3:

Auf Grund neuerer Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung und die Zahl der Beschäftigten und deshalb auch der Verkehr weniger stark zunehmen wird als bei der Berechnung der Leistungsfähigkeiten angenommen.

5.5 Schlussfolgerungen

Mit dem „worst case“ bezüglich des Zusatzverkehrs sind in der massgebenden Abendspitze des Jahres 2030 die Lichtsignalanlage Halbartenstrasse sehr stark überlastet und die Kreuzung Jurastrasse/Märzengasse und der Kreisel Alberich Zwyssigstrasse knapp ungenügend leistungsfähig. Alle anderen Knoten und Einmündungen weisen eine genügende Leistungsfähigkeit auf.

Bei der Lichtsignalanlage Halbartenstrasse stellt sich die Frage, inwieweit die prognostizierte Verkehrszunahme realistisch ist oder ob nicht mit der Einführung des Verkehrsmanagements die Verkehrsbelastung in den Spitzerverkehrsstunden auf das Niveau der Leistungsfähigkeit der LSA Halbartenstrasse plafonierte wird (werden soll).

Zusätzlich zu der eventuell geringeren Verkehrszunahme infolge des Verkehrsmanagements kann die Verkehrszunahme weiter gebremst werden, wenn Massnahmen für eine Verringerung der Verkehrserzeugung sowie für die Erhöhung des Anteils des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs umgesetzt werden (z. B. Bewirtschaftung Autoparkplätze, bessere Abstellmöglichkeiten für Velos und ein verbessertes Velowegnetz, Attraktivieren des öffentlichen Verkehrs, etc.). Solche Massnahmen können teure bauliche Massnahmen verzögern oder im Idealfall überflüssig machen.

Der Ausbau der Knoten Jurastrasse/Märzengasse und Bahnhofstrasse/Kirchstrasse zu Kreiseln würde zu einer besseren Verteilung des Verkehrs auf die Zufahrten entlang der Landstrasse führen und die beiden ungenügenden Knoten Alberich Zwyssigstrasse und Halbartenstrasse entlasten. Bezüglich des Zeitpunktes der Realisierung dieser Umbauten steht der Knoten Jurastrasse/Märzengasse deutlich vor dem Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse.

Wir empfehlen deshalb die folgenden Massnahmen in folgender Priorität:

- 1. Baldiger Ausbau des Knotens Jurastrasse/Märzengasse zu einem Kreisel**
- 2. Mittelfristiger Ausbau des Knotens Bahnhofstrasse/Kirchstrasse zu einem Kreisel prüfen**
- 3. Prüfung einer allfälligen Leistungssteigerung der LSA Halbartenstrasse nach Inbetriebsetzung des regionalen Verkehrsmanagements und/oder einer Baugebietserweiterung Wettingen Ost.**

Teil 2

6. Erschliessungskonzept 2030

Der Zweck des Konzeptplans 2030 ist es, über die gesamte Länge der Landstrasse aufzuzeigen, welche Massnahmen im Rahmen von grösseren Neubauten und Gebietsentwicklungen angestrebt werden sollen, um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes zu erhalten, den Verkehr flüssig rollen zu lassen und die negativen Auswirkungen des Verkehrs in den (Wohn-) Quartieren möglichst gering zu halten.

6.1 Hinweise

Der Konzeptplan im Anhang 7 stellt den Zeithorizont 2030 („Vollausbau“) dar (ein Ausschnitt ist nachfolgend ersichtlich). Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand sind in den Textboxen erläutert. Das Verkehrsnetz im heutigen Zustand ist im Kapitel 3 dargestellt und im Kapitel 4.1 mit wichtigen Verkehrsbelastungen und -beziehungen ergänzt.

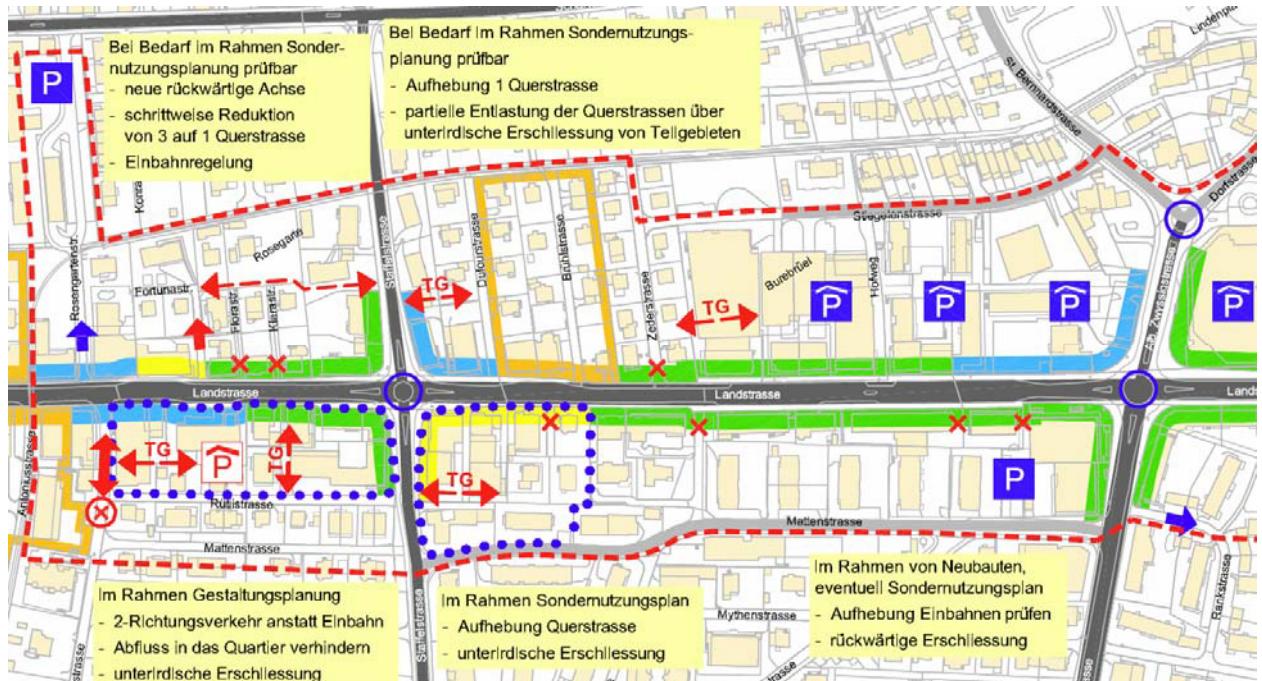


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Erschliessungskonzept Landstrasse, Zeithorizont 2030

Die verschiedenen Änderungen können in sehr unterschiedlichen Fristen umgesetzt werden. Zum Teil sind sie Teil laufender Planungen und können in den nächsten Jahren im Rahmen des bestehenden Strassennetzes umgesetzt werden, zum Teil sind sie aber auch erst langfristiger umsetzbar, da z.B. Strassenausbauten notwendig sind. Teilweise erfolgen sie auch nur im Fall von baulichen Entwicklungen auf den betreffenden Parzellen.

6.2 Planinhalte

6.2.1 Strassenhierarchie

Auf dem Konzeptplan werden die künftigen Strassentypen gemäss KGV dargestellt:

HVS Hauptverkehrsstrassen:	Landstrasse und Alberich Zwyssigstrasse südl. der Landstrasse Dunkelgrau, dick
HSS Hauptsammelstrasse:	Teil Staffelstrasse, Schartenstrasse, Teil Zentralstrasse, Alberich Zwyssigstrasse nördl. der Landstrasse, Märzengasse und Halbartenstrasse Dunkelgrau, dünn
QSS Quartiersammelstrasse:	Teil Staffelstrasse, St. Bernhardstrasse, Teil Dorfstrasse, Bahnhofstrasse, Jurastrasse und Teil Halbartenstrasse Hellgrau, ausgezogen
QES Quartiererschliessungsstrasse:	Schönaustrasse, Teil Zentralstrasse, Teil Staffelstrasse, Kirchstrasse, Bifangstrasse, Neufeldstrasse und Otelfingerstrasse Hellgrau, gestrichelt
ZS Zufahrtsstrasse, ZW Zufahrtsweg	Hellgrau, gestrichelt
Die Hauptverkehrsstrassen (Kantonsstrassen)	übrige Strassen.

6.2.2 Erschliessungsregime Bestand

Im heutigen Zustand werden die folgenden Erschliessungstypen unterschieden:

Rot:	direkt ab der Landstrasse erschlossene Parzellen
Orange:	über Sackgassen von der Landstrasse her erschlossene Parzellen
Blau:	über Querstrassen erschlossene Parzellen (mit Möglichkeit einer rückwärtigen Erschliessung)
Grün:	über Parallelstrassen (rückwärtig) erschlossene Parzellen
Gelb:	Mischform; über Quer- oder Parallelstrassen erschlossene Parzellen
Linie Blau punktiert:	bestehende oder laufende Sondernutzungsplanung mit Perimeter
Pfeil Blau:	Einbahnrichtung bestehend
Kreisel Blau:	Kreisel bestehend
LSA Blau:	Lichtsignalanlage bestehend
Parkplatz/Parkhaus Blau:	Parkplatz / Parkhaus bestehend

6.2.3 Veränderungen Erschliessungsregime

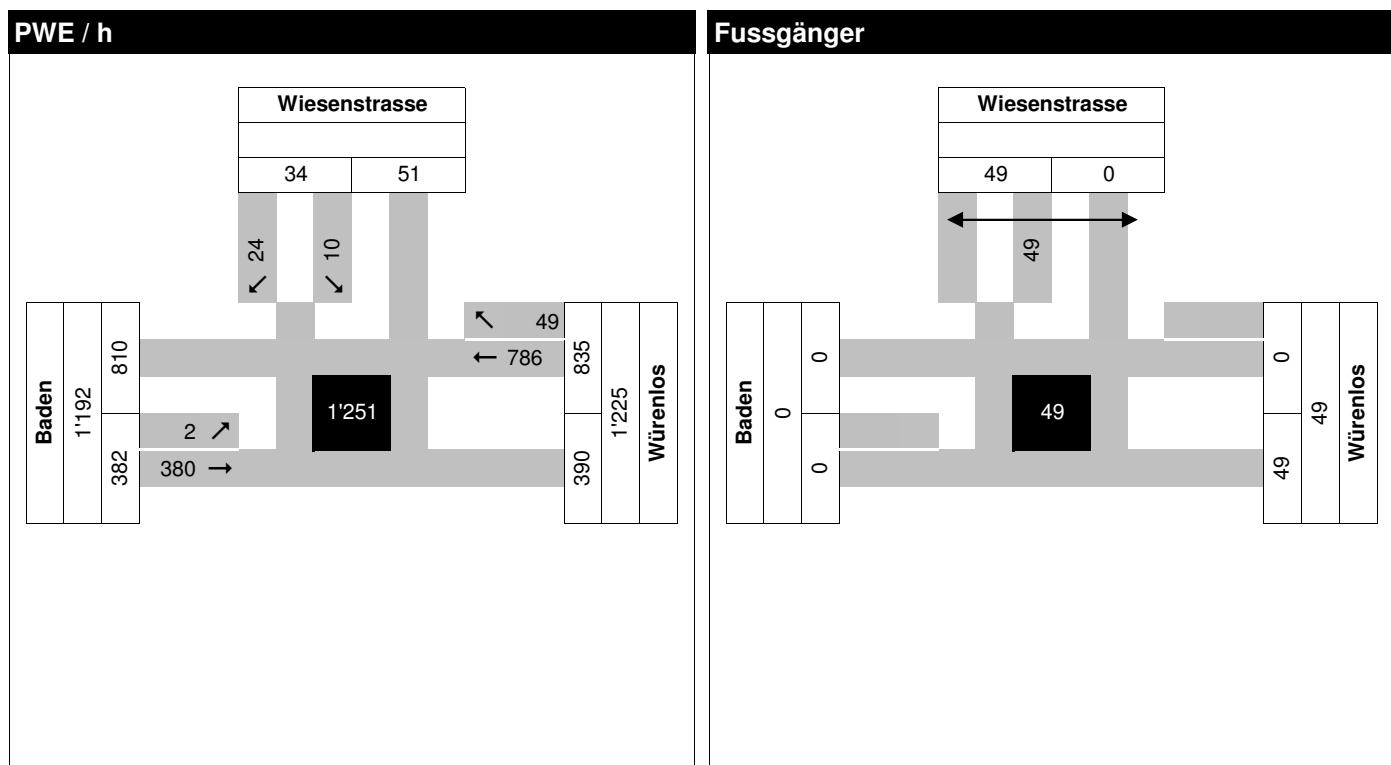
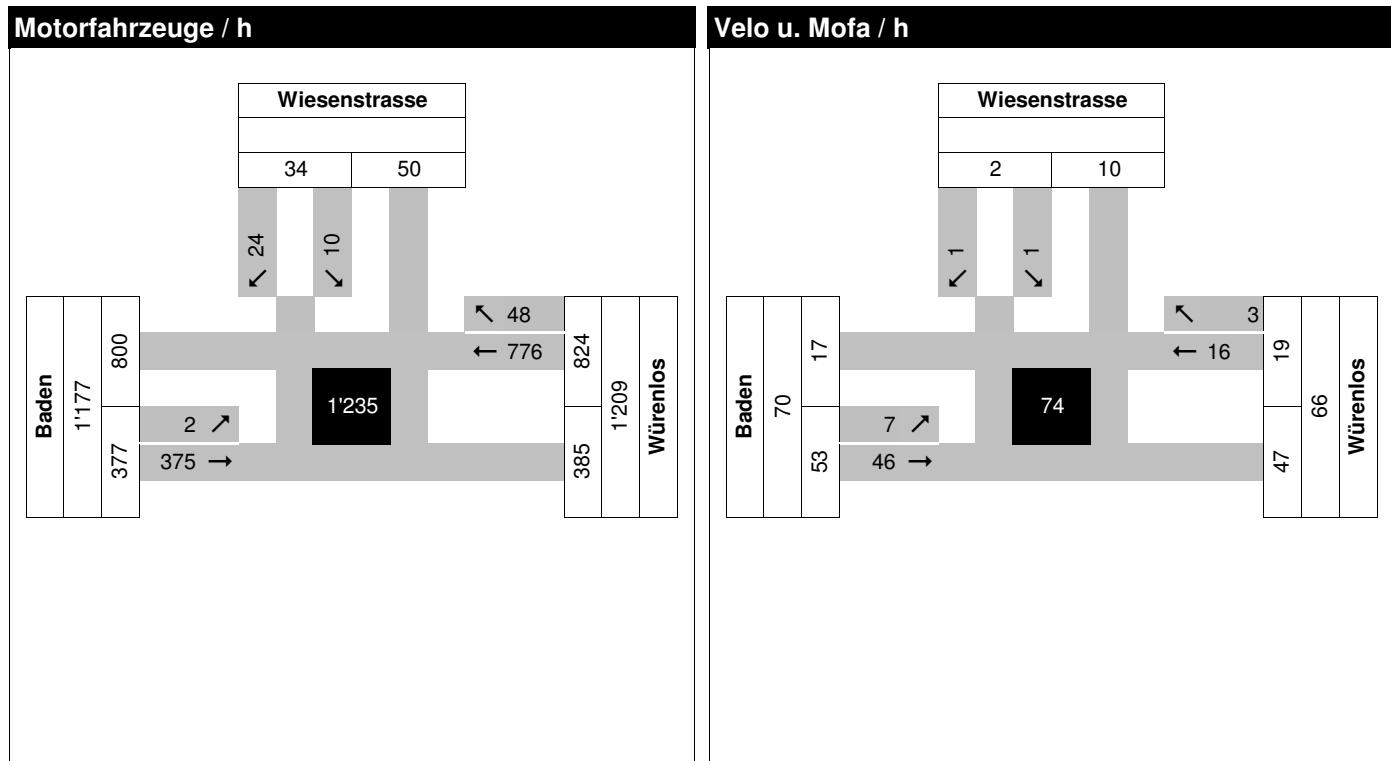
Die folgenden Massnahmen sind vorgesehen:

Linie Rot punktiert:	Sondernutzungsplanung mit Perimeter geplant
Linien Rot:	Inanspruchnahme bestehende Strassenlinie
Kreis Rot gestrichelt	Kreisel geplant
LSA Rot:	Lichtsignalanlage geplant
Rotes Kreuz:	Aufhebung Zufahrt
Pfeil Rot:	neue Einbahn bzw. neuer Zweirichtungsverkehr
Linien Rot gestrichelt:	Neue Erschliessung bzw. neue unterirdische Erschliessung (TG)
Roter Kreis mit Kreuz:	Abfluss in Quartier verhindern
Linie Rot gestrichelt:	Perimeter für Parkleitsystem
Parkhaus Rot:	Parkhaus geplant

Auswertung Verkehrszählung

Gemeinde
Knoten
Strasse
Datum
Zeit

Wettingen
Landstrasse / Wiesenstrasse
K275 Landstrasse
Mittwoch, 04. Juni 2014
17 - 18 Uhr

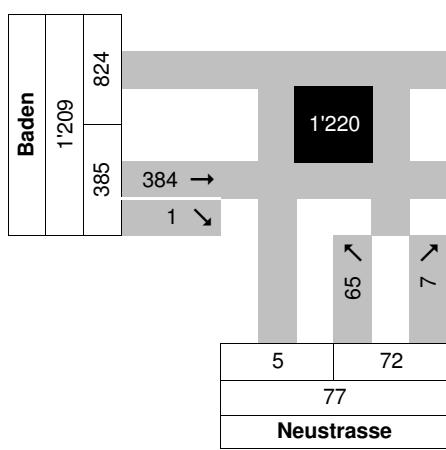


Auswertung Verkehrszählung

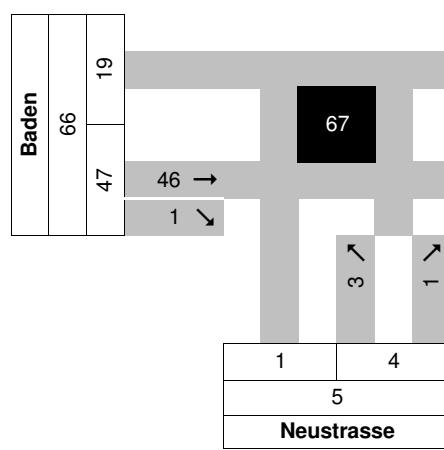
Gemeinde
Knoten
Strasse
Datum
Zeit

Wettingen
Landstrasse / Neustrasse
K275 Landstrasse
Mittwoch, 04. Juni 2014
17 - 18 Uhr

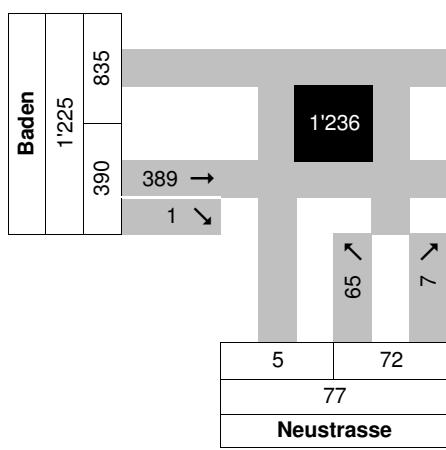
Motorfahrzeuge / h



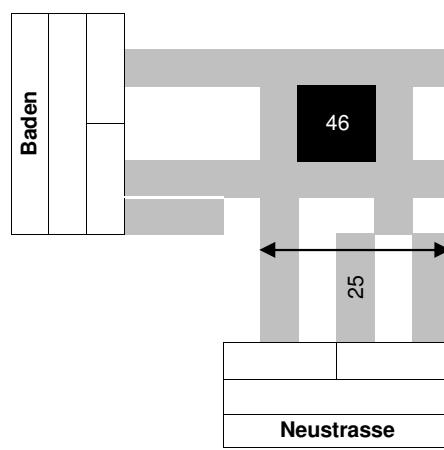
Velo u. Mofa / h



PWE / h



Fussgänger



Auswertung Verkehrszählung

Gemeinde
Knoten
Strasse
Datum
Zeit

Wettingen
LSA Halbartenstrasse
K275 Landstrasse
Mittwoch, 04. Juni 2014
17 - 18 Uhr

Ergebnis Auswertung LSA

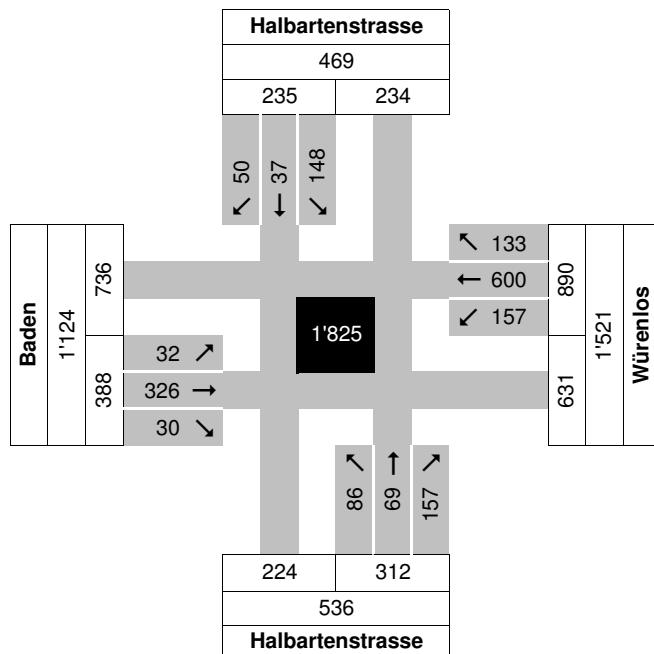
Knotenbelastung ASP am 4. Juni 2014

1'817 Fz/h

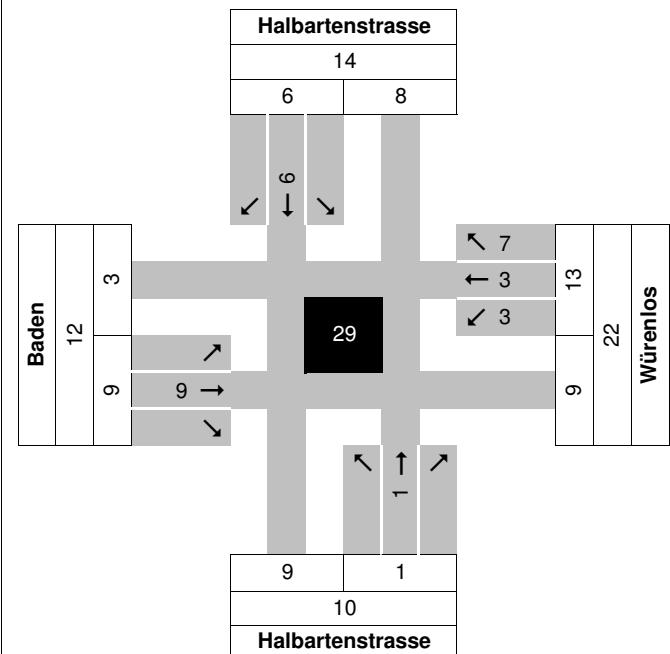
Knotenbelastung ASP während ~ 5 Wochen (2. Mai bis 10. Juni, ohne Feiertage)

1'814 Fz/h

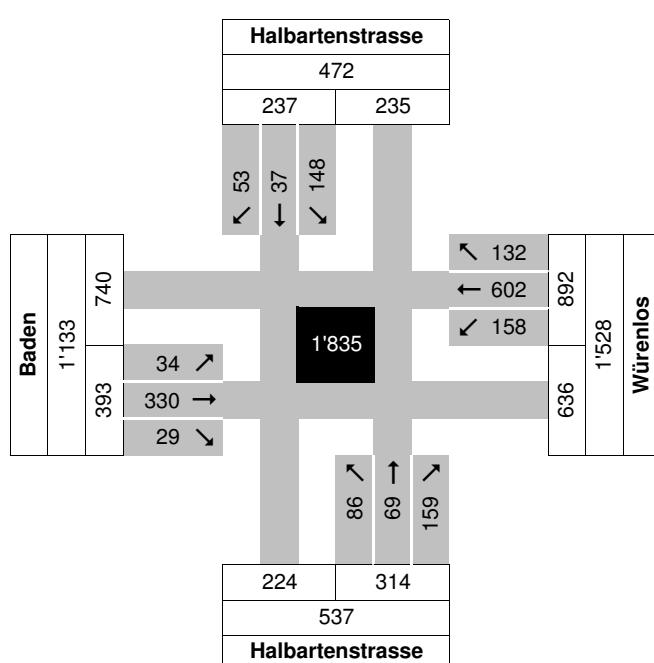
Motorfahrzeuge / h



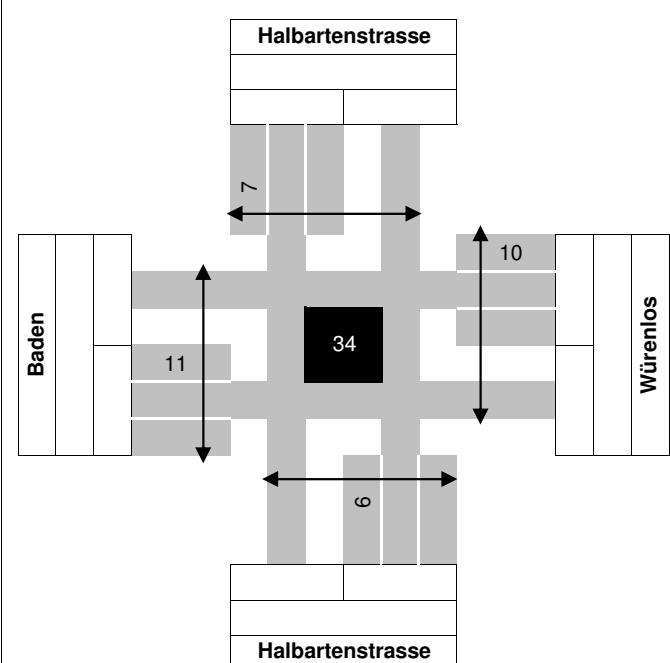
Velo u. Mofa / h



PWE / h



Fussgänger

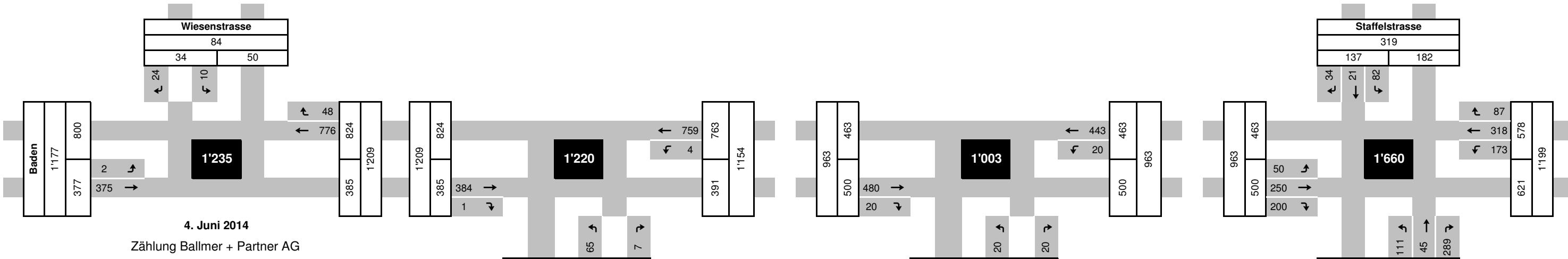


Vorhandene Verkehrszahlen und Resultate Verkehrserhebungen 2014

Wettingen - Erschliessungskonzept Landstrasse

ASP 17:00 - 18:00 Uhr

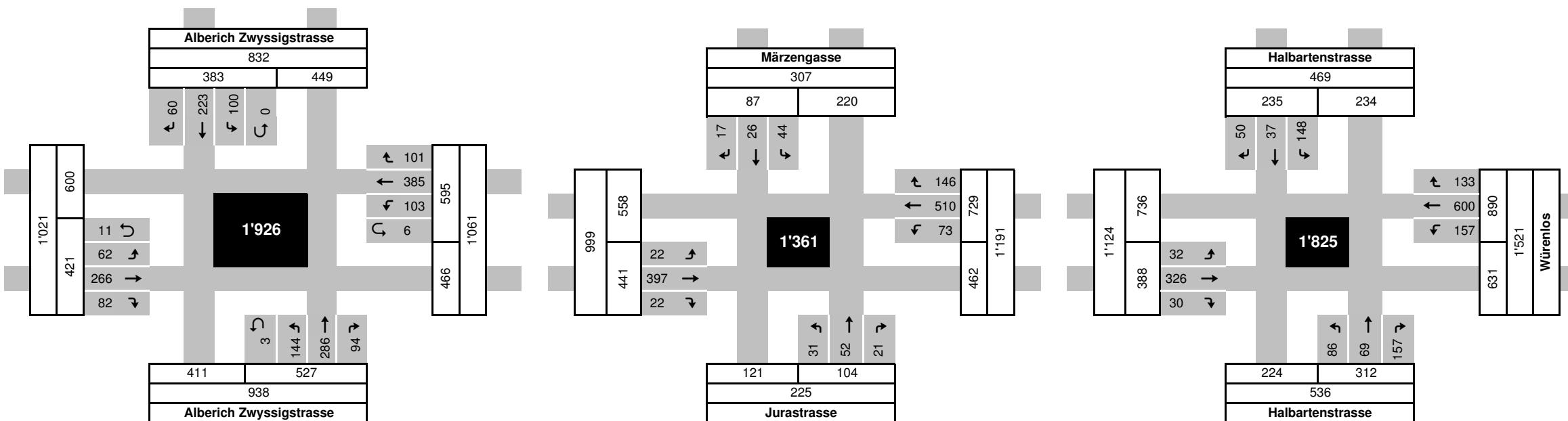
Fz/h

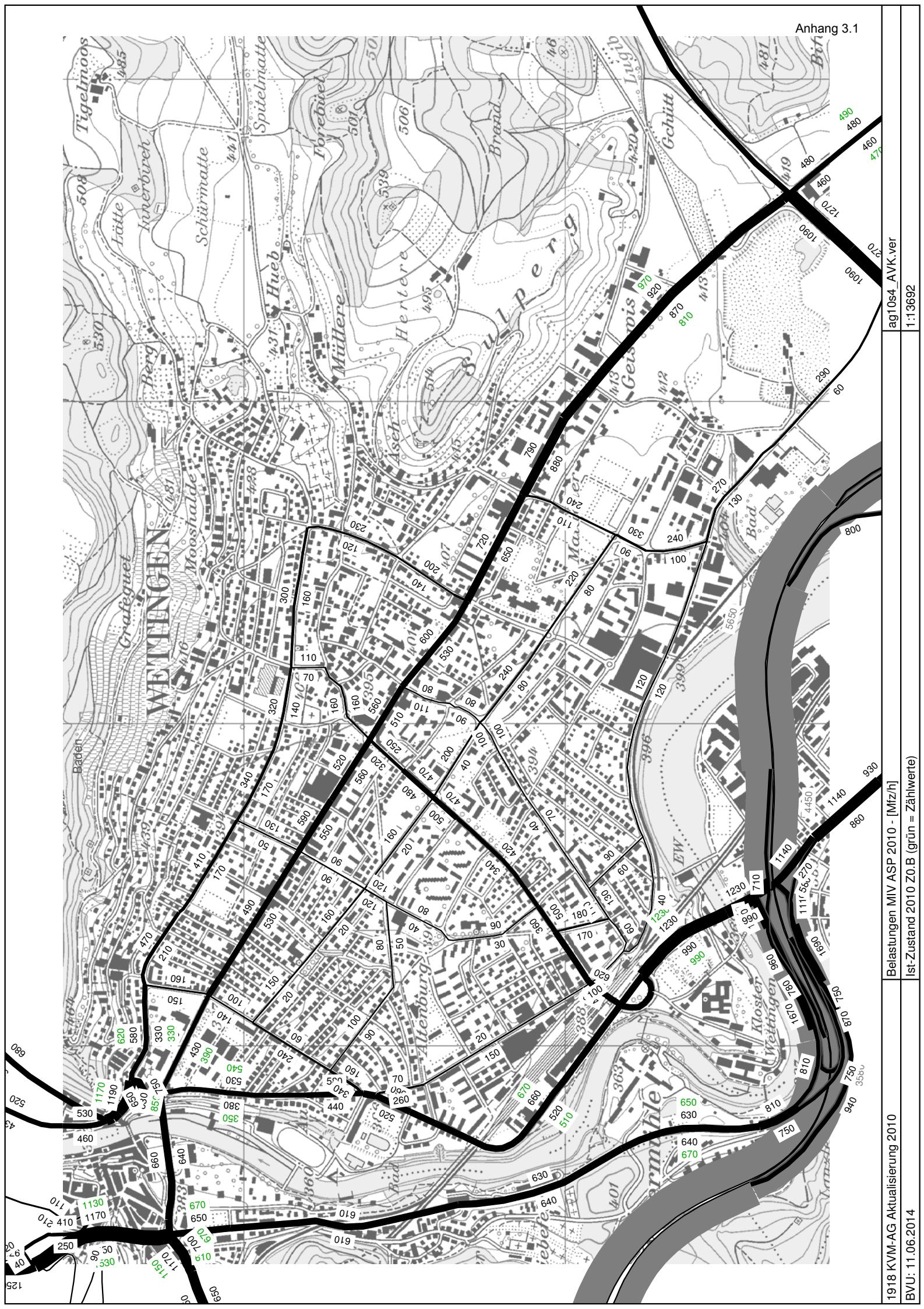


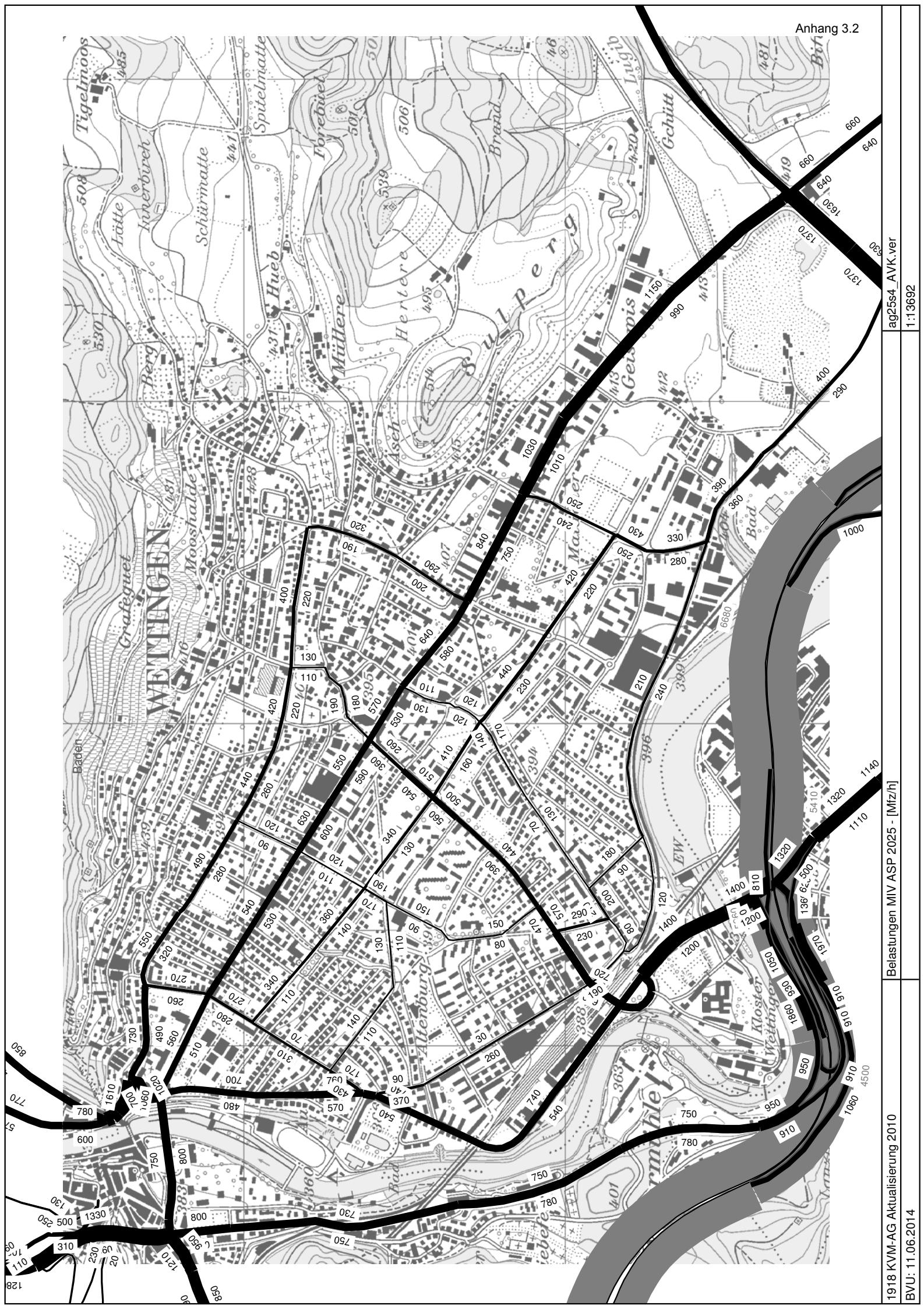
4. Juni 2014
Zählung Ballmer + Partner AG

2011
Vertiefungsstudie Winkelried, Schneider
Studer Primas, 15.05.2013

2011
Vertiefungsstudie Winkelried, Schneider
Studer Primas, 15.05.2013









Kurz- bis mittelfristige
maximale Verkehrs-
zunahme in den
einzelnen Teilgebieten

Teilgebiete gemäss
Planpartner AG

42 Mehrverkehr in den Teilgebieten in der ASP

Quelle Grundlagenkarte:
Masterplanung Landstrasse,
10. Juni 2014
Planpartner AG, Zürich



Einzugsgebiete sowie
Mehrverkehr der
gezählten Knoten

Einzugsgebiete der
untersuchten Knoten

42
Mehrverkehr auf dem
untersuchten Knoten
in der ASP

Quelle Grundlagenkarte:
Planpartner AG, Zürich

Abschätzung möglicher Zusatzverkehr gemäss GP Jura-/Tägerhardstrasse für Werktagsabendspitze

Prognostizierte Verkehrsentwicklung des durchschnittlichen Werktagsverkehrs in Fz/Tg

Nutzer	Kreisel			Jurastrasse			Tägerhardstrasse		
	2002	Neu	Gesamt	2002	Neu	Gesamt	2002	Neu	Gesamt
Tägipark	780	1850	2630	160	-160	0	920	530	1450
Huser AG				110	250	360	110	130	240
Kull+Laube				0	90	90			
Wanner							0	180	180
Hug							0	20	20

Tägipark durchschnittlichen Werktagsverkehrs in Fz/Tg

Tägipark 2014 1225 1263

Weiter mögliche Entwicklungen DTWV in Fz/Tg

Tägipark			187		340		330	187
übrige								

Weiter mögliche Entwicklungen ASP (15% DTV) in Fz/h

alle Nutzer

Verteilung gemäss UVB GP Jura-/Tägerhardstrassein ASP in Fz/h

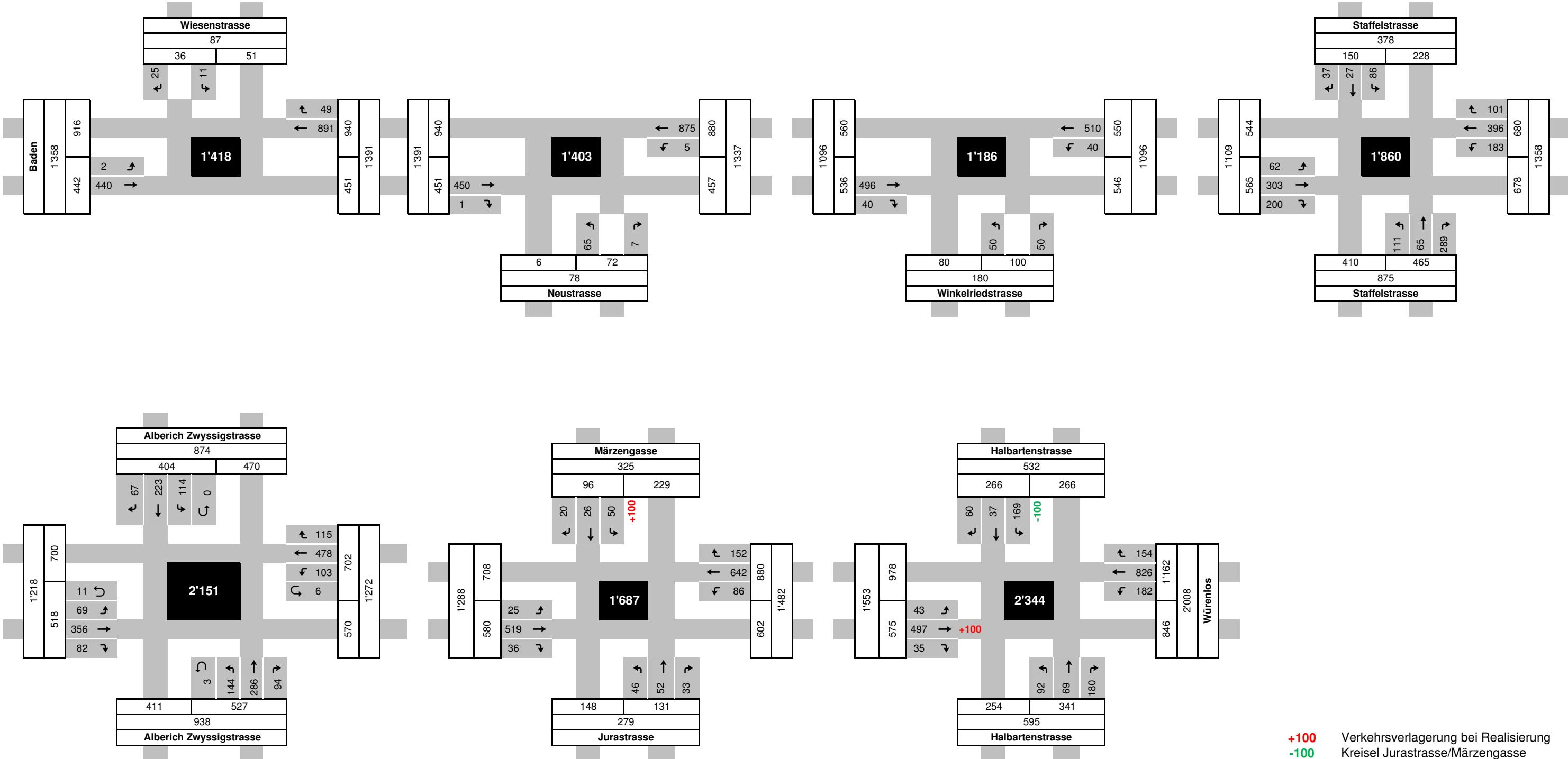
Tägerhardstrasse	7	3	13
Jurastrasse	9	5	15
Jurastr. Kreisel	3	2	7
Total	19	10	35
<-- Baden	Landstrasse		Würenlos -->
	Jurastr.	Zentralstrasse	
	28	Jurastr. 51	Halbartenstr.
		78	
		Tägerharstrasse	

Verkehrsbelastungen 2030

Wettingen - Erschliessungskonzept Landstrasse

ASP 17:00 - 18:00 Uhr

Fz/h



Wettingen, Erschliessungskonzept Landstrasse 2030

Konzeptplan 2030, Teil West

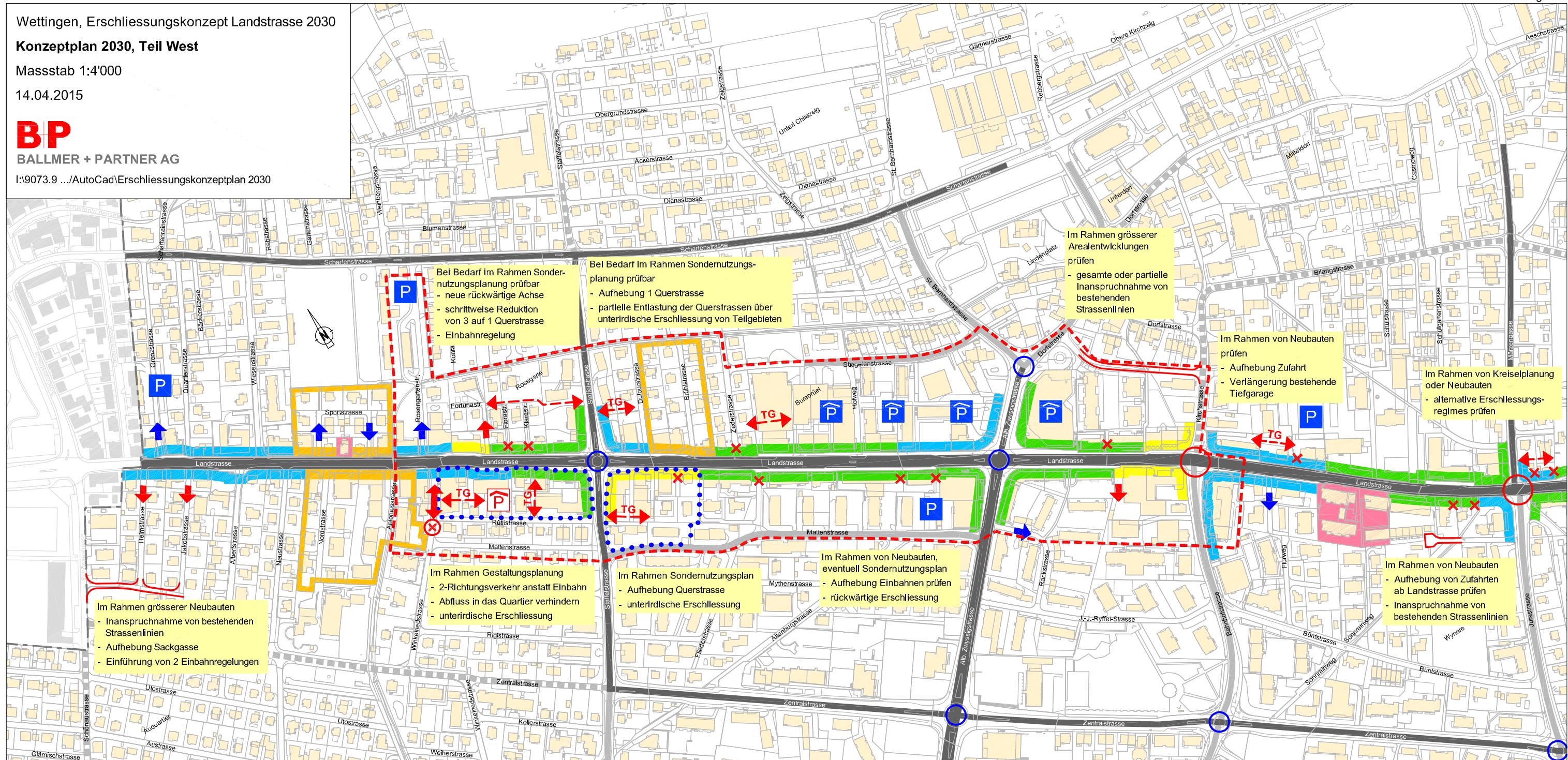
Massstab 1:4'000

14.04.2015



BALLMER + PARTNER AG

I:\9073.9 ... \AutoCad\Erschliessungskonzeptplan 2030



Strassenhierarchie 2030

- HVS Hauptverkehrsstrasse
- HSS Hauptsammelstrasse
- QSS Quartiersammelstrasse
- QES Quartiererschliessungsstrasse
- ZS Zufahrtsstrasse / ZW Zufahrtsweg

Erschliessungskonzept 2014

- bestehende oder laufende Sondernutzungsplanung mit Perimeter
- Einbahnrichtung bestehend
- LSA Kreisel / Lichtsignalanlage bestehend
- P Parkplatz / Parkhaus bestehend

Erschliessungskonzept 2030

- direkt ab Landstrasse erschlossen
- Schild über Sackgasse von der Landstrasse her erschlossen
- über Querstrassen erschlossen (mit Möglichkeit einer rückwärtigen Erschliessung)
- über Parallelstrassen (rückwärtig) erschlossen
- Mischform über Quer- oder Parallelstrassen erschlossen

Massnahmen für Erschliessungskonzept 2030

- geplante Sondernutzungsplanung mit Perimeter
- Inanspruchnahme bestehende Strassenlinie
- Kreisel / Lichtsignalanlage geplant
- Aufhebung Zufahrt
- Einbahn / Zweirichtungsverkehr neu
- neue Erschliessung
- neue unterirdische Erschliessung
- Abfluss in Quartier verhindern
- Perimeter für Parkleitsystem
- Parkhaus geplant

Wettingen, Erschliessungskonzept Landstrasse 2030

Konzeptplan 2030, Teil Ost

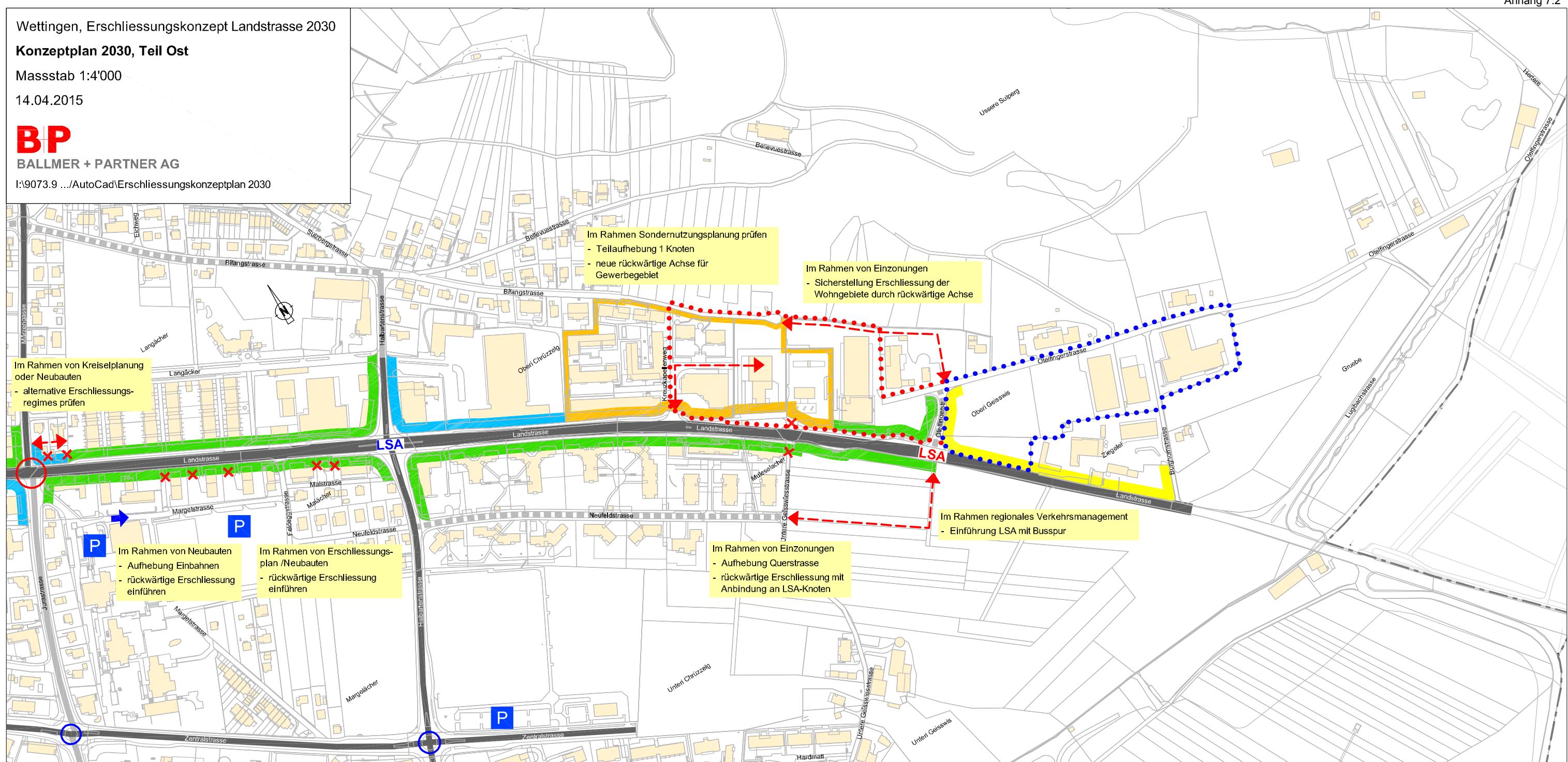
Massstab 1:4'000

14.04.2015



BALLMER + PARTNER AG

I:\9073.9 .../AutoCad\Erschliessungskonzeptplan 2030

**Strassenhierarchie 2030**

- HVS Hauptverkehrsstrasse
- HSS Hauptsammelstrasse
- QSS Quartiersammelstrasse
- QES Quartiererschliessungsstrasse
- ZS Zufahrtsstrasse / ZW Zufahrtsweg

Erschliessungskonzept 2014

- bestehende oder laufende Sondernutzungsplanung mit Perimeter
- Einbahnrichtung bestehend
- LSA Kreisel / Lichtsignalanlage bestehend
- P Parkplatz / Parkhaus bestehend

Erschliessungskonzept 2030

- direkt ab Landstrasse erschlossen
- Schild über Sackgasse von der Landstrasse her erschlossen
- über Querstrassen erschlossen (mit Möglichkeit einer rückwärtigen Erschliessung)
- über Parallelstrassen (rückwärtig) erschlossen
- Mischform über Quer- oder Parallelstrassen erschlossen

Massnahmen für Erschliessungskonzept 2030

- geplante Sondernutzungsplanung mit Perimeter
- Inanspruchnahme bestehende Strassenlinie
- LSA Kreisel / Lichtsignalanlage geplant
- X Aufhebung Zufahrt
- ←→ Einbahn / Zweirichtungsverkehr neu
- ←→ neue Erschliessung
- ← TG → neue unterirdische Erschliessung
- ⊗ Abfluss in Quartier verhindern
- Perimeter für Parkleitsystem
- P Parkhaus geplant

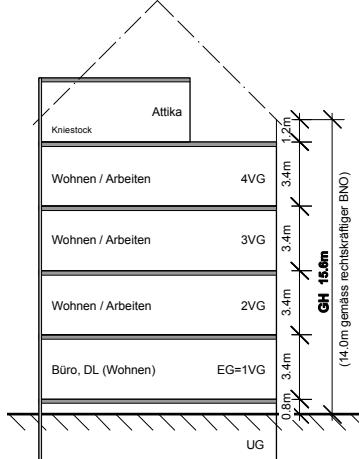
Herleitung der maximalen Gebäudehöhen

7. Mai 2015

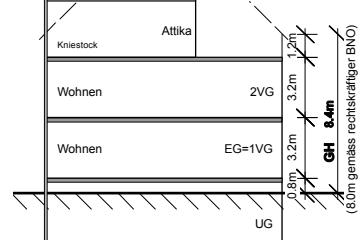
Dokument: 25571_05A_150507_maxGH.vwx
Layoutebene: 4 [Gebaeudehoehe_rev]

Planungsbericht: Beilage 3 zur Teiländerung Nutzungsplanung «Landstrasse»

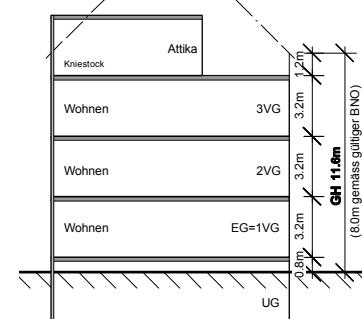
Zone Landstrasse
Regelbauweise



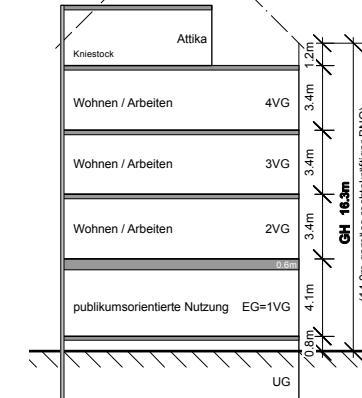
Teilgebiet B
Regelbauweise



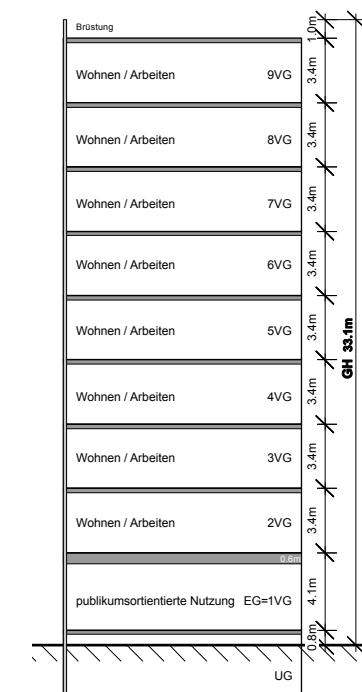
Teilgebiet B
Besondere Regelung



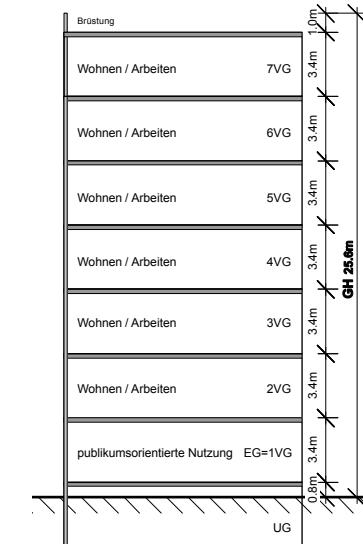
Teilgebiet Zentrum
Besondere Regelung



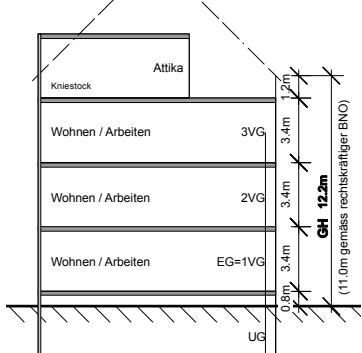
H1 - Gebiete
Besondere Regelung



H2- Gebiete
Besondere Regelung



Teilgebiete C und D
Besondere Regelung



Gemeinde Wettingen, Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Mitwirkungsbericht

Kompilierte Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (11.12.2015 bis 20.1.2016)

Planungsbericht: Beilage 4

zur Teiländerung Nutzungsplanung «Landstrasse»

Allgemeines

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinde-rat
A1	1a	HW1	Allge-ge-mein	Gesamtwür-digung	Die bisherige Planung der Zukunft Landstrasse ist aus meiner Sicht sehr gelungen. Ich bin überzeugt, dass diese für die Zukunft Landstrasse/Wettingen sehr gute Voraussetzungen bietet. Gratulation und besten Dank an das gesamte Planungsteam.		Kenntnisnahme	-
A2	13a	ALB1	Allge-ge-mein	Gesamtwür-digung	Die Stossrichtung des E-BNO wird begrüsst. Insbesondere ist erfreulich, dass auf eine generelle, undifferenzierte Aufzonung verzichtet wird.		Kenntnisnahme	-
A3	15a	PRO ₁	Allge-ge-mein	Gesamtwür-digung	Grundsätzlich begrüssen wir die Bemühungen des Gemeinderates und der Bau und Planung unserer Gemeinde die Landstrasse und die angrenzenden Gebiete als Zentrum zu gestalten und für die Zukunft auszurüsten. Das Vorgehen mit der Bevölkerungspartizipation im Entwicklungsprozess, an dem wir auch mitgemacht haben, ist beispielhaft aber auch mit sehr viel Aufwand verbunden. Wir bedanken uns bei der Behörde für ihr Engagement für noch mehr Wohnqualität in Wettingen.		Kenntnisnahme	-
A4	19a	QVLA ₁	Allge-ge-mein	Gesamtwür-digung	Der Quartierverein nutzt gerne die Möglichkeit der Mitwirkung für eine positive Stellungnahme: Die Vorlage wird unterstützt und die weitere Umsetzung als wichtiges Anliegen des Quartiers bekräftigt.	Die vorgeschlagene Aufwertung, Erneuerung und urbane Verdichtung der Landstrasse stärkt das Zentrum von Wettingen und damit auch von unserem Quartier.	Kenntnisnahme	-
A5	10a	WG1	Ge-samte Vor-lage	Rückwei-sung Bericht	Rückweisung des Berichts wegen fehlender Angaben zur den Kosten und der Finanzierung (Steuererhöhung oder Mehrung des Steuersubstrats (Einkommenszunahme bei den Steuerpflichtigen). Zu letzterem gehören auch Angaben zur Kaufkraft der Wettinger, soweit sie überhaupt in Wettingen zum Ausdruck gegeben wird (kein Einkauf in Spreitenbach, Baden, Zürich oder Waldshut)	Visionen ohne Rentabilitätsbezug taugen nichts. Wenn nicht klar ist, was es brauchen würde, damit die Investitionen überhaupt rentabel sein können, darf nicht von solider Planung gesprochen werden. Was nicht wundert, wenn das Bau- und Planungamt gleichzeitig ausführendes und kontrollierendes Organ sein soll.	<p>Die strategische Finanzplanung ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Eine Grundlagenuntersuchung zum Marktpotenzial des Wettinger Detailhandels und dem Konsumverhalten der Wettinger Bevölkerung liegen der gesamten Entwicklungsplanung Landstrasse zugrunde. Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse ist kein Projekt, das als Ganzes oder in Etappen umgesetzt und von der Gemeinde finanziert werden muss. Mit der Teiländerung wird die rechtliche Grundlage geschaffen, damit die privaten Grundeigentümer ihre Grundstücke entwickeln und in verdichteter Bauweise erneuern können. Die Investitionen fallen also überwiegend auf privater Seite an.</p> <p>Geht eine höhere bauliche Dichte mit einer intensiveren Nutzung und einer höheren Qualität einher, steigt die Attraktivität der Landstrasse insgesamt. Damit wird eine positive Entwicklung der Gemeinde Wettingen als „Gesamtsystem“ langfristig unterstützt. Es ist der volkswirtschaftliche Gesamtnutzen zu betrachten, der mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse erhöht wird.</p> <p>Die Bau- und Planungsabteilung Wettingen führt keine Projekte selbst aus. Sie koordiniert bei Bedarf die Planungen privater Bauwilliger und bereitet im Auftrag des Gemeinderats die erforderlichen Grundlagen für Planungen und Projekte vor. Entscheide werden ausschliesslich auf politischer Ebene (Gemeinderat; Einwohnerrat; eventuell Volksabstimmung) gefällt.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

a) Verdichtungsmöglichkeit für isolierte Einzelparzellen und für übernutzte Grundstücke

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
a)1	17	BZ1	BNO §6 Abs. 1 ^{bis} (u.a.)	Baurechtsbestimmungen an lokale Gegebenheiten anpassen	Im Sinne von städtebaulichen Reparaturmöglichkeiten sei das baurechtliche Instrumentarium dahingehend anzupassen, dass dieses künftig die von der Teiländerung angestrebte bauliche Entwicklung auch auf Parzellen ermöglicht, die a) selbst eher klein und aufgrund umgebender Straßen oder Bauvolumen, die keinen Erneuerungsbedarf aufweisen oder bei denen keine Kooperation möglich ist, "isoliert" sind, und b) die unter einer früheren Bauordnung erstellt wurden, die eine höhere Ausnutzung zuließ.	<p>Die starren baurechtlichen Regelungen mit der Ausnützungsziffer 1,2 und den Grenzabständen von 4m vermögen in gewissen Fällen der Realität nur ungenügend Rechnung zu tragen, konserviert die gebaute Substanz und verhindert damit gleichsam die mit der "Teiländerung Landstrasse" angestrebte bauliche Entwicklung.</p>	<p>Die Ausnützungsziffern für die Regelbauweise entsprechen den heute gültigen Grundmassen. Für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wurde der Grundsatz formuliert, dass keine flächendeckende Aufzonung bzw. Erhöhung der Ausnützungsziffer erfolgen soll, weil sonst eine qualitätsvolle Entwicklung bezüglich Bebauung, Freiraumnutzung und -gestaltung sowie Erschließung und Parkierung nicht mehr gewährleistet werden könnte.</p> <p>Zur Unterstützung der Siedlungsinnenentwicklung mittels Verdichtung und Erneuerung soll die Bau- und Nutzungsordnung aber – zusätzlich zu den bereits vorgesehenen Massnahmen – mit einer Regelung zu den Abständen ergänzt werden: demnach muss neu gegenüber einem Nachbargebäude, das zu nahe an der Grenze steht, nicht ein vergrößerter Grenzabstand vorgesehen werden, damit der ordentliche Gebäudeabstand eingehalten ist, sondern lediglich der zonengemäße Grenzabstand.</p> <p>Diese Regelung soll vorerst nur für die Zone Landstrasse gelten, kann jedoch bei Bedarf in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf die ganze Gemeinde ausgeweitet werden.</p>	<p>Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zur Bemessung des Gebäudeabstands</p>

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begrün-dung	Erwägung	Beschluss Gemeinde-rat	
						Fallbeispiel 2: nach heutigem Baurecht übernutzte Parzellen In früheren Bauordnungen der 50-/60-er Jahre galten unter bestimmten Umständen höhere Ausnützungsziffern. In dieser Zeit entstanden grössere Überbauungen z.B. im Gebiet Winkelried, nach damaligem Zeitgeist und nach den damaligen Energiestandards. Die Teiländerung Landstrasse sollte die Voraussetzungen schaffen, dass solche nach heutigem Baurecht übernutzte Parzellen durch Neubauten ersetzt werden können, die eine ähnliche Ausnützung aufweisen, sofern die städtebauliche Einordnung gewährleistet ist. Ohne eine solche Möglichkeit kann der Eigentümer - aus rein ökonomischen Gründen - die Liegenschaft höchstens sanieren. Im schlimmsten Fall erfolgen keine oder nur die nötigsten Investitionen in solche Liegenschaften, was für die Aufwertung der Landstrasse Gift wäre.		Für nach heutigem Baurecht übernutzte Parzellen gilt die kantonale Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG): <i>1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen [...] b) angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen; [...]</i> Es ist somit auch möglich, rechtswidrige Bauten umzubauen oder gar angemessen zu erweitern, zumindest solange ihre Rechtswidrigkeit dadurch nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen. Solchen Änderungen sind allerdings enge Grenzen gesetzt. Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeföhrte Grobanalyse hat gezeigt, dass vor allem im Abschnitt zwischen der Nordstrasse und dem Knoten Jurastrasse – Märzengasse zahlreiche übernutzte Grundstücke vorhanden sind, deren Bauten sich trotz ihrer höheren baulichen Dichte gut in die städtebauliche Situation integrieren. Damit auch bei übernutzten Grundstücken die Möglichkeit besteht, Bauten und Anlagen im Sinne der Strategie des Gemeinderats zur Siedlungsinnenentwicklung zu erneuern und qualitativ aufzuwerten, sollen in der Bau- und Nutzungsordnung die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Im Vordergrund steht dabei – gestützt auf das Prinzip der Gesamtbetrachtung – das Mittel des Gestaltungsplans, mit dem von der Einhaltung einer Ausnützungsziffer befreit werden kann („GP plus“). Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmässig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind. Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.	Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zum „GP plus“
a)2	8d	UK4	BNO §6 Abs. 1 ^{bis} ; §8 <i>quinq</i> uies; §38	AZ-Bonus auch für gute Projekte auf (kleineren) Einzelparzellen	Benachteiligung von Einzelprojekten: Warum kann für ein Bauprojekt, welches zwar für sich alleine steht (keine Arealüberbauung oder Gestaltungsplan), jedoch in allen Punkten die Kriterien eines modernen städtebaulichen Ansatzes erfüllt, keine bessere Ausnützungsziffer angewendet werden?	Dies ist für mich ein klarer Widerspruch eines modernen städtebaulichen Ansatzes. Gerade eben die Wahrung von qualitativ hochwertiger Individualität und Vielfalt gewährleistet ein spannendes und vielschichtiges architektonisches Erscheinungsbild und eröffnet so auch Raum für echte Innovationen. Gegensätze können sehr reizvoll und interessant sein und schliessen sich überhaupt nicht aus. In Arealüberbauungen oder komplett durchgestalteten Projekten erkenne ich oft einen langweiligen und vor allem sehr statischen Einheitsbrei. Häufig steht hier nur die Gewinnmaximierung im Vordergrund und andere wichtige Elemente wie Charme und Liebreiz bleiben auf der Strecke. Zudem liegt es in der Natur der Sache, dass mehrerer Parteien sich häufig nur auf den gemeinsamsten kleinsten Nenner einigen können (Widerspruch zu Paragraph 8 ^{bis}). Ein solches Ergebnis ist in fast jedem Fall qualitativ schlechter als gute Einzellösungen die in Summe wieder ein spannendes Gesamtes ergeben.	Planungen über mehrere Parzellen haben nicht ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild zum Ziel, sondern eine möglichst gute Gesamtkonzeption bezüglich Erschliessung und Parkierung, Bebauung und Freiraum sowie Nutzweise. Um den vielfältigen Anforderungen genügen zu können, ist eine Betrachtung über mehrere Grundstücke zwingend erforderlich. Gerade im dicht bebauten Raum ist es in der Regel nicht mehr möglich, eine Einzelparzellen-orientierte Planung zu betreiben. Höhere bauliche Dichten führen vielfach zu einer Reduktion der Grün- und Freiflächen, zu einem höheren Parkplatzbedarf oder auch zu einer Beeinträchtigung der Wohnhygiene. Dies kann nicht das Ergebnis einer qualitätsvollen Innenentwicklung sein. Im Rahmen von Gesamtbetrachtungen, wie z. B. Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen, ist es hingegen möglich, dichter zu bauen und gleichzeitig die Anforderungen an Freiräume und eine rationelle Erschliessung sowie an die Wohnhygiene zu gewährleisten. Mit den neuen Regelungen wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung entlang der Landstrasse in einem ausgeglichenen Verhältnis von Dichte und Qualität stattfindet. Eine von der Bau- und Planungsabteilung durchgeföhrte Grobanalyse hat gezeigt, dass vor allem im Abschnitt zwischen der Nordstrasse und dem Knoten Jurastrasse – Märzengasse, zahlreiche übernutzte Grundstücke vorhanden sind, deren Bauten sich trotz ihrer höheren baulichen Dichte gut in die städtebauliche Situation integrieren. Damit auch bei übernutzten Grundstücken die Möglichkeit besteht, Bauten und Anlagen im Sinne der Strategie des Gemeinderats zur Siedlungsinnenentwicklung zu erneuern und qualitativ aufzuwerten, sollen in der Bau- und Nutzungsordnung die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im Vordergrund steht dabei – gestützt auf das Prinzip der Gesamtbetrachtung – das Mittel des Gestaltungsplans, mit dem von der Einhaltung einer Ausnützungsziffer befreit werden kann („GP plus“). Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmässig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind. Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.	Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zum „GP plus“	

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
a)3	8c	UK3	BNO §6 Abs. 1bis; §8quinq uies	Schattenwurf und Verdichtung; Anpassung AZ	Ausnützungsziffer: In der BNO Landstrasse ist von städtebaulichen Akzenten und verdichteter Bauweise die Rede. Gleichzeitig ist die Rede davon, dass die Nachbarschaft keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf erfahren darf. Ist das nicht ein Widerspruch? Im Weiteren würde mich als Bau-Laien sehr interessieren, aufgrund welcher Basis die in der BNO Landstrasse erwähnten neuen Ausnützungsziffern entstanden sind.	Die neuen Ausnützungsziffern entsprechen meiner Auffassung nach nicht in ausreichendem Masse modernen und Zukunft gerichteten städtebaulichen Ansätzen. Um einer Zersiedelung gezielt entgegen wirken zu können, müssten die Ausnützungsziffern angepasst werden. 1960 dachte man auch, dass eine 2-spurige Ost-West-Verbindung (N1) komplett ausreichend sein würde – heute haben wir an nahezu 365 Tagen im Jahr an den neuralgischen Zonen Staus!	Die Ausnützungsziffern für die Regelbauweise entsprechen den heute gültigen Grundmassen. Für die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wurde basierend auf dem Masterplan der Grundsatz formuliert, dass keine flächendeckende Aufzonung bzw. Erhöhung der Ausnützungsziffer erfolgen soll, weil sonst eine qualitätsvolle Entwicklung bezüglich Bebauung, Freiraumnutzung und -gestaltung sowie Erschließung und Parkierung nicht mehr gewährleistet werden könnte. Stattdessen werden parzellenübergreifende Planungen und Projekte im Sinne von Gesamtbetrachtungen gefördert und mit einer höheren Ausnützungsziffer „belohnt“, sofern auch die qualitativen Anforderungen erfüllt sind. Ein genereller Anspruch auf ein höheres Nutzungsmass besteht nicht. Zu den Gesamtbetrachtungen zählen z.B. Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen. Zur Förderung von Arealüberbauungen wurde die bisherige erforderliche minimale Landfläche von 3'000 m ² auf 2'000 m ² herabgesetzt, was die Realisierung von Arealüberbauungen erleichtern wird. An den Orientierungsorten (Strassenkreuzungen), an denen städtebauliche Akzente in Form von höheren Gebäuden ermöglicht werden sollen, kann unter gewissen Voraussetzungen und mit einem Gestaltungsplan gar ohne Berücksichtigung einer Ausnützungsziffer gebaut werden. Dabei muss nachgewiesen werden, dass eine gute Einordnung erreicht wird und der Übergang in die benachbarten Gebiete sorgfältig gestaltet wird. Für übernutzte Areale steht – wiederum gestützt auf das Prinzip der Gesamtbetrachtung – das Mittel des Gestaltungsplans zur Verfügung, mit dem von der Einhaltung einer Ausnützungsziffer befreit werden kann („GP plus“). Voraussetzung ist, dass sich der Gestaltungsplan auf ein zweckmäßig abgegrenztes Areal bezieht und die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätsanforderungen gesichert sind. Mit dieser Massnahme kann einer Vernachlässigung der Bausubstanz und damit einem schleichenden Zerfall von Gebäuden entgegengewirkt werden.	Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zum „GP plus“

b) Gebäudehöhe und Beschattung, insbesondere im Bereich des H2-Gebiets Winkelried Süd

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinde-rat
b)1	14b	BÜC2 (BNO §8quinquies)	GP WINK	Rücksichtnahme / Übergang Quartier	Überbauung Winkelried Süd - Häuserhöhe - Schattenwurf - Bebauung bis Strassenrand - Angrenzung Rütistrasse	<p>Die Rütistrasse ist ein Einfamilienhausquartier mit Familien und Kindern. Wenn gemäss dem Entwurf vom Architektur- und Planungsbüro Schneider Studer Primas GmbH ein solcher Komplex gebaut wird, bedeutet dies u. a. einen enormen Schattenwurf auf die bestehenden Häuser an der Rütistrasse, wo u.a. auch unser Haus steht.</p> <p>Gemäss Auszug aus dem Gestaltungsplan Winkelried Süd ist folgendes zu lesen: „Erdgeschoss und Vorzonen: Die Nutzung und die Gestaltung der Erdgeschosse, der privaten Vorzonen sowie der öffentlichen Strassenräume/Trottoirbereiche durch Private beeinflussen die Qualität des öffentlichen Raums der Landstrasse massgeblich.“ Schön, wenn auf diesen Punkt an der Landstrasse Rücksicht genommen wird. Was ist jedoch mit der Bauhöhe etc. auf der Rückseite? Sollte hier nicht ebenfalls auf eine harmonische Bauweise im Quartier geachtet werden müssen?</p> <p>Ebenfalls ist aus dem Gestaltungsplan zu entnehmen: Die Baunähe zur Strasse (Rütistrasse) und die Bauhöhe zur Seite Rütistrasse ist gemäss Gestaltungsplan Winkelried Süd „als Sondernutzung anerkannt, weshalb dieser Gebäudekomplex als Sonderbauform bzw. Grossform bebaut werden soll.“</p> <p>Diese Bauweise würde ganz entgegen den Aussagen der Infoveranstaltung vom Dezember 2015 im Schulhaus Margeläcker stehen, wo uns versichert wurde, dass Schattenwurf / Bauhöhe auf die umliegenden bereits bestehenden Häuser im Quartier selbstverständlich berücksichtigt würden. Ebenso die Baunähe zur Rütistrasse hin und somit auch zu den Häusern auf der gegenüberliegenden Strassenseite wirkt erdrückend, wenn die Überbauung Winkelried Süd so umgesetzt werden soll.</p> <p>Diese Planung wirkt sich außerordentlich negativ auf den Grundstücks- und Hauswert aus, was ein weiterer wichtiger Punkt für unsere Vorbehalte ist.</p>	<p>Beim Bebauungs- und Erschliessungsentwurf der Schneider Studer Primas Architekten handelte es sich um eine städtebauliche Vertiefungsstudie, die als Grundlage für den Masterplan diente.</p> <p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte.</p> <p>Nach Angaben der Projektromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p> <p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermäßig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden.</p> <p>Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und andererseits den Grundeigentümern und Bauherrschafoten als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	<p>H2-Gebiet Winkelried Süd streichen</p> <p>Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>
b)2	3b	STEG RÜ1	GP WIN K	Einordnung Quartier	Anordnung und Grösse der Bauten „Winkelried / Sterk“ nimmt keine Rücksicht auf Wohnliegenschaft	Siehe Stellungnahme vom 1. Jan. 2015 (Beilage) zur Grundeigentümerinformation GP Winkelried Süd vom 4. Dez. 2014 (Punkt 1b) Zusammenfassung: - Mangelnde Rücksicht des Bebauungsvorschlags Winkelried / Kino	<p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte.</p> <p>Nach Angaben der Projektromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p>	<p>H2-Gebiet Winkelried Süd streichen</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)3	11b	TAR2	Er-schlie-ssungskon-zzept 2030; GP WINK	Bau-/ Strassenlinie Winkel-riedstrasse Ost	betrifft Winkelriedstrasse Ost (Höhe Hotel Winkelried): Baulinie östlich (H2 Kino/Hotel Winkelried) auf 6m setzen	Die höheren Gebäude (bis zu 25.6 m) verlangen einen grösseren Strassenabstand.	<p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte. Nach Angaben der Projektromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p> <p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermäßig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden. Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und anderseits den Grundeigentümern und Bauherrschafaten als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	H2-Gebiet Winkelried Süd streichen Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)
b)4	11d	TAR4	BNO §8quinquies GP WINK	Setzung höhere Gebäude	betrifft H2 Kino/Hotel Winkelried: Höhere Gebäude sind entlang der Landstrasse anzutragen	Damit Nachbarbauten an der Winkelriedstrasse bezüglich nicht beeinträchtigt werden.	<p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermäßig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden. Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und anderseits den Grundeigentümern und Bauherrschafaten als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begrün-dung	Erwägung	Beschluss Gemeinde-rat	
b)5	15b	PRO2 BNO §8quin quies	BZP	Verzicht H2 Winkelried Süd	Der schraffierte Kreis mit der Bezeichnung H2, Gebiet mit höheren Gebäuden im Bereich Winkelried soll weggelassen werden. Die Geschossigkeit in diesem schmalen, zum Masterplan gehörenden Bereich zwischen Landstrasse und Rütistrasse soll zonenkonform sein.	Das Areal Winkelried ist gespannt zwischen der Landstrasse und der Rütistrasse, eine schmale Quartierstrasse, deren andere Strassenseite auf der ganzen Länge von neueren Einfamilienhäusern besetzt ist. Es wird mehrmals auf den sorgfältigen Übergang in die benachbarten Gebiete, insbesondere in die rückwärtigen Wohnquartiere in den Texten zum Masterplan verwiesen. Im Abschnitt Winkelried ist auf einer geringen Bauteufe entlang der Landstrasse 7-geschossiges Bauen mit 25.60m Höhe im Masterplan vorgesehen. Ein angemessener Übergang von 25.60m Höhe auf einer Strassenseite und 2-geschossige Einfamilienhäuser auf der anderen Strassenseite ist nicht möglich, noch weniger, da ein Platz im Bereich Kino Elite an der Landstrasse vorgesehen ist und die Bauten zwangsläufig mit wenig Abstand zur Rütistrasse gestellt werden. Die Herleitung der Höhe ist auch nicht nachvollziehbar: 25.60m / 7G = 3.65m / Geschoss oder bei einem gewerblichen EG mit 4m Höhe 3.60m / Geschoss. Kantonal wird die Geschosshöhe auf 3.20m festgelegt. Beim Erreichen der maximalen Geschosszahl ist ein Attikageschoss nicht möglich. In früheren Versionen des Masterplans war dieser Bereich H2 im Winkelriedareal nicht vorhanden und höhere Bauten waren nur im Bereich des Kreisels möglich. Die notwendige Verdichtung muss nicht mit Hochhäusern verbunden werden, das lernen wir von allen attraktiven Altstädten und historischen Kernzonen wie z.B. in Baden.	Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte. Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt. In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.	Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte. Nach Angaben der Projektpromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt. In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.	H2-Gebiet Winkelried Süd streichen Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begrün-dung	Erwägung	Beschluss Gemeinde-rat
b)6	12a	BLÖ1	BNO §8quinquies	Geschossigkeit der höheren Gebäude GP WINK Süd	Es ist uns wichtig, dass die Bauhöhe Winkelried Süd-Ost, Kino Elite nicht auf neun Stockwerke erhöht wird.	Schattenwurf; hohe Lebensqualität beibehalten	<p>Die Planung von höheren Häusern im Gebiet H1 verlangt gemäss § 8^{quinqies} E-BNO eine Gesamtbetrachtung und eine Gestaltungsplanung. Über diese Steuerungsinstrumente wird u.a. sichergestellt, dass die Nachbarschaft durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt wird und dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei muss auch auf den Übergang zum angrenzenden Quartier geachtet werden.</p> <p>Am H1-Gebiet beim Rabenkreisel wird festgehalten. Die maximale Geschosszahl bzw. die maximale Gebäudehöhe kann nur ausgeschöpft werden, wenn alle Anforderungen erfüllt sind. Ein genereller Anspruch auf die vollständige Beanspruchung der Maximalmasse besteht somit nicht.</p> <p>Das H2-Gebiet im Gebiet Winkelried Süd basiert auf einem Nutzungskonzept, das verschiedene Sondernutzungen im öffentlichen Interesse vorsah (Kino; Pflegewohnungen; Demenzabteilung). Diese Sondernutzungen rechtfertigen an diesem Standort – ausserhalb des Zentrumsbereichs und der Orientierungsorte gelegen – ausnahmsweise eine Sonderbauform mit höheren Gebäuden und einer höheren baulichen Dichte.</p> <p>Nach Angaben der Projektromotoren kann an der bisherigen Nutzungskonzeption nur noch teilweise festgehalten werden. Die bisherige Begründung der Sonderbauform und damit der höheren Gebäude – nämlich die Sondernutzung – entfällt damit. Im Bereich des Gebiets Winkelried Süd (H2) ist deshalb eine städtebauliche Akzentuierung mit höheren Gebäuden nicht mehr gerechtfertigt.</p> <p>In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen wird der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans Winkelried Süd prüfen, ob und in welchem Umfang eine Sonderbauform (z. B. bezüglich Gebäudeform und Volumetrie) aufgrund von Sondernutzungen noch gerechtfertigt ist. Mit dem Gestaltungsplan wird auch die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sichergestellt.</p> <p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermäßig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden.</p> <p>Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Vollzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und anderseits den Grundeigentümern und Bauherrschafoten als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	H2-Gebiet Winkelried Süd streichen Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)7	16b	ULL2	BNO §8quinquies; BZP	Verzicht auf Hochhäuser	<p>Hochhäuser: Wir verlangen, dass die 4-stöckige Bauweise weiterhin bestehen bleibt.</p> <p>Die geplanten 9-stöckigen Hochhäuser angrenzend und gegenüberliegend unserer Parzelle akzeptieren wir aus folgenden Gründen nicht: Unsere Parzelle ist zu schmal. Die Nachbar-Häuser würden unser Haus komplett mit Schatten eindecken und die Wohnungen massiv entwerten. Gemäss Bauordnung müssen die Wohnungen ausreichend besonnt und belichtet werden. Für ein solches Vorhaben müsste ein grosser Umschwung vorhanden sein.</p> <p>Die Behauptung des Gemeinderates, dass bei fehlendem Land der Spielplatz oder der Aufenthaltsort durch eine Geldabgabe an die Gemeinde ersetzt werden kann, tolerieren wir nicht. Bei ungenügendem Grenzabstand würde die Hausfassade Schaden nehmen, und die Mieter würden sich unwohl fühlen. Wir haben jetzt schon Vermietungsprobleme. Ohne tiefe Mietzinse könnten wir die Wohnungen nur schwer vermieten.</p> <p>Ausserdem würden diese Vorgaben bei gewissen Haus-Eigentümern sowieso nicht eingehalten. Ausserdem sind die Einfamilienhäuser an der Dufourstrasse mit dem Servitut betreffend der Bauhöhe von 8.5m belegt und im Grundbuch eingetragen. Objekte mit 33m Höhe würden nicht in die Umgebung passen.</p>	<p>Die Planung von höheren Häusern im Gebiet H1 verlangt gemäss § 8quinquies E-BNO eine Gesamtbetrachtung und eine Gestaltungsplanung. Über diese Steuerungsinstrumente wird u.a. sichergestellt, dass die Nachbarschaft durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt wird und dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei muss auch auf den Übergang zum angrenzenden Quartier geachtet werden.</p> <p>Entlang der Landstrasse soll zwar dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln; die Qualität steht im Vordergrund. Es ist deshalb folgerichtig, dass höhere Häuser die Nachbarschaft nicht übermäßig beschatten dürfen. Dieser Nachweis kann mit einem Schattendiagramm erbracht werden.</p> <p>Es empfiehlt sich, die Konstruktion dieses Schattendiagramms und die Regelung, wann von einer übermässigen Beschattung ausgegangen werden muss, in der Volzugsrichtlinie Landstrasse zu behandeln. Diese Richtlinie dient einerseits der Behörde und der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Bauvorhaben und anderseits den Grundeigentümern und Bauherrschaften als Projektierungshilfe, womit die Planungs- und Rechtssicherheit gestärkt werden können.</p> <p>Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.</p>	<p>Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse</p>	
							<p>Die Leistung einer Ersatzabgabe in denjenigen Fällen, in denen z. B. aufgrund der Grundstücksform und –grösse oder der Umgebung auf die Erstellung von Spiel- und Erholungsflächen ganz oder teilweise verzichtet werden muss, soll nicht die Regel, sondern die Ausnahme bilden. Es ist aus Sicht des Gemeinderats auch in der Zone Landstrasse wichtig, dass an geeigneten Stellen attraktive Spiel- und Erholungsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung gestellt werden. Der Erlös der Ersatzabgaben soll in die Aufwertung bestehender oder die Erstellung neuer öffentlicher Anlagen investiert werden, was zur Attraktivitätssteigerung der Landstrasse beitragen wird.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
b)8	13g	ALB 7	BNO §8quinquies	Schattenwurf, Anzahl höhere Gebäude, Qualitätssicherung	§ 8quinquies E-BNO: Antrag 1: Der Rechtsbegriff «wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf» zu verstehen ist. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff ist unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit in den Materialien zwingend zu konkretisieren. Des Weiteren ist zwingend zu fordern, dass im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens mittels eines Schattendiagramms aufgezeigt wird, dass die BNO-Vorgabe eingehalten ist.	Abs. 2: Aus den Materialien geht nicht hervor, was unter «wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf» zu verstehen ist. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff ist unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit in den Materialien zwingend zu konkretisieren. Des Weiteren ist zwingend zu fordern, dass im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens mittels eines Schattendiagramms aufgezeigt wird, dass die BNO-Vorgabe eingehalten ist.	Entlang der Landstrasse soll zwar gemäss Zielsetzung des Gemeinderats dichter gebaut werden können. Die Landstrasse soll sich aber nicht zu einem „Klein-Manhattan“ entwickeln. In den Planungsentwürfen war deshalb vorgesehen, dass in den Gebieten mit höheren Gebäuden nur höher als nach Regelbauweise oder nach Arealüberbauung gebaut werden darf, wenn solche Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und erhöhten, im BNO-Entwurf namentlich aufgeführten Anforderungen genügen. Dazu zählt u.a. auch die Anforderung, dass höhere Gebäude die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Die kantonale Baugesetzgebung kennt keine Vorschriften zur Bemessung der maximal zulässigen Beschattung von Gebäuden. Gemäss kantonaler Praxis sollte aber die dauernde Beschattung eines bestehenden oder gemäss Nutzungsplan möglichen Gebäudes an einem mittleren Wintertag – konkret am 29. Oktober und am 9. Februar – nicht länger als zwei Stunden dauern. Dieser Schattenwurf lässt sich anhand eines Schattendiagramms beurteilen. Damit die Ermittlung dieses Zweistundenschattens und die Beurteilung des Schattenwurfs in der Zone Landstrasse einheitlich gehandhabt werden und so Rechtssicherheit gewährleistet werden kann, ist es notwendig, dass das Thema Beschattung von Gebäuden auf kommunaler Stufe geregelt wird. Zu diesem Zweck beabsichtigt der Gemeinderat, die Vollzugsrichtlinie Landstrasse mit den notwendigen Grundlagen zu ergänzen. Die Grundzüge, wie mit diesem Thema umgegangen werden soll, können dem Planungsbericht entnommen werden.	Behandlung des Themas „Schattenwurf“ in Vollzugsrichtlinie Landstrasse
					Antrag 2: In Abs. 3 ist festzuhalten, dass pro Gebiet jeweils nur die Realisierung eines solchen höheren Gebäudes möglich ist.	Abs. 3: Innerhalb der Gebiete H1 und H2 sind «einzelne Gebäude» mit einer Gebäudehöhe von maximal 33.10 m (Gebiet H1) bzw. maximal 25.60 m möglich. Aufgrund der Mehrzahlform («einzelne Gebäude») ist es theoretisch möglich, dass bspw. beim Rabenkreisel auf allen vier Seiten (d.h. ringsum) höhere Gebäude errichtet werden könnten. Dies würde u.E. den Rahmen des städtebaulich verträglichen Masses sprengen und die dahinterliegenden Gebiete übermäßig beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist Abs. 3 so anzupassen, dass pro Gebiet höchstens die Realisierung eines höheren Gebäudes möglich ist.	Die Anzahl der höheren Häuser soll nicht im vornherein begrenzt werden; sie soll aufgrund von Gesamtbetrachtungen und somit anhand von konkreten Entwicklungsvorstellungen bestimmt und mit einem Gestaltungsplan gesichert werden. Da höhere Gebäude erhöhte Anforderungen genügen müssen und die Qualitätssicherung im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erfolgt (siehe § 8quinquies Abs. 2 E-BNO), ist eine Beschränkung auf ein Gebäude nicht nötig.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
					Antrag 3: In Abs. 5 ist die Kann-Bestimmung durch eine zwingende Muss-Bestimmung zu ersetzen.	Abs. 5: Gemäss E-BNO kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen. Angesichts dessen, dass die jeweiligen Grundeigentümer in den Genuss einer freien Ausnützung kommen und den Gebäuden eine städtebaulich zentrale Wirkung zukommt, rechtfertigt es sich, in jedem Fall zwingend ein Konkurrenzverfahren zu verlangen.	Der Gemeinderat wird in der Regel ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren verlangen. Er soll aber in besonderen Situationen darauf verzichten können, wenn die Qualität des Bauvorhabens auf andere Weise sichergestellt ist. Damit aber der Regelfall in der BNO deutlicher zum Ausdruck kommt, soll der BNO-E entsprechend präzisiert werden.	Anpassung BNO-E im Sinne der Erwägungen

c) Erschliessung und Bebauung Winkelried Süd

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
c)1	3a	STE GRÜ 2	Masterplan; GP WINK	Durchwegung	Gemäss dem Gesamtplan und dem Teilplan Verkehr ist die Lage der vorgesehenen Querverbindung "Landstrasse - Mattenstrasse" fixiert (Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende). Antrag: Verzicht auf die Durchwegung "Landstrasse - Mattenstrasse" entlang unserer Grundstücksgrenze Kat. Nr. 4579, Rütlistrasse 5	Siehe Stellungnahme vom 1. Jan. 2015 (Beilage) zur Grundeigentümerinformation GP Winkelried Süd vom 4. Dez. 2014 (Punkte 2a, 2b) Zusammenfassung: - Fussweg führt zu Immissionen (Lärm, Sicherheit, Littering, usw.) ⇒ Verminderung Wohnqualität + Privatsphäre, - massiver Wertverlust speziell der EG-Wohnung	Das für grosse Teile der Landstrasse typische, geschätzte Charakteristikum – das engmaschige Querstrassennetz – ist im betreffenden Abschnitt schwächer ausgeprägt. Daher bezweckt der Masterplan (wie auch der kommunale Gesamtplan Verkehr, KGV), im Falle grösserer baulicher Entwicklungen im betreffenden Abschnitt eine zusätzliche Querverbindung zu realisieren. Die angesprochene Querverbindung hat u.a. folgende Funktionen: die Erreichbarkeit der Landstrasse mit der Bushaltestelle "Winkelried" und den Geschäften aus dem Quartier zu verbessern, den Abschnitt zwischen Staffel- und Winkelriedstrasse städtebaulich zu gliedern und damit indirekt maximale Gebäudelängen zu definieren und Durchblicke in die dahinterliegenden Gartenstadtquartiere und zu den begleitenden Hügelzügen zu ermöglichen. So lange die heutige Bebauung keine wesentlichen Veränderungen erfährt, wird eine Querverbindung von der öffentlichen Hand nicht umgesetzt. Die konkrete Lage und die Ausgestaltung der Wegverbindung zwischen Land- und Rütlistrasse werden im Rahmen der Gestaltungsplanung Winkelried (Süd) festgelegt. Die Grundeigentümer werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens noch Gelegenheit erhalten, ihre Anliegen zu den dannzumal konkreten Erschliessungslösungen einzubringen.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)
c)2	14a	BÜC 1	Masterplan; GP WINK	Vorbemerkung	Wir hoffen auf eine konstruktive faire Zusammenarbeit bei der Weiterplanung des Quartiers mit den Grundstückeigentümern Rütlistrasse – Mattenstrasse		–	–
c)3	14d	BÜC4	Durchwegung GP WINK	Wegdurchgehung Landstrasse – Rütlistrasse Mattenstrasse	Mit Erstaunen haben wir in den Plänen gesehen, dass zwischen den Häusern Rütlistrasse 6 (Fam. Lorenz) und 4a (Fam. Rusche) ein Weg schon als fix eingeplant ist! Aus dem Gestaltungsplan geht hervor dass hier eine gute Erreichung der Mattenstrasse und die weiteren Quartiere gewährleistet werden soll. Textauszug Gestaltungsplan: „Querverbindung; Lage fixiert: Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse“ Dies ersehen wir als absolut unnötig, zumal diese Quartiere ohne grösseren Umweg via Staffelstrasse oder Winkelriedstrasse gut zu erreichen ist. Außerdem ist nebst der Rütlistrasse auch die Mattenstrasse und die dahinterliegenden Strassen (Pilatus- und Rigistrasse) vornehmlich ein Einfamilienhausquartier, welches zu erreichen seit Jahren so besteht und funktioniert hat.		Das für grosse Teile der Landstrasse typische, geschätzte Charakteristikum – das engmaschige Querstrassennetz – ist im betreffenden Abschnitt schwächer ausgeprägt. Daher bezweckt der Masterplan (wie auch der kommunale Gesamtplan Verkehr, KGV), im Falle grösserer baulicher Entwicklungen im betreffenden Abschnitt eine zusätzliche Querverbindung zu realisieren. Die angesprochene Querverbindung hat u.a. folgende Funktionen: die Erreichbarkeit der Landstrasse mit der Bushaltestelle "Winkelried" und den Geschäften aus dem Quartier zu verbessern, den Abschnitt zwischen Staffel- und Winkelriedstrasse städtebaulich zu gliedern und damit indirekt maximale Gebäudelängen zu definieren und Durchblicke in die dahinterliegenden Gartenstadtquartiere und zu den begleitenden Hügelzügen zu ermöglichen. So lange die heutige Bebauung keine wesentlichen Veränderungen erfährt, wird eine Querverbindung von der öffentlichen Hand nicht umgesetzt. Die konkrete Lage und die Ausgestaltung der Wegverbindung zwischen Land- und Rütlistrasse werden im Rahmen der Gestaltungsplanung Winkelried (Süd) festgelegt. Die Grundeigentümer werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens noch Gelegenheit erhalten, ihre Anliegen zu den dannzumal konkreten Erschliessungslösungen einzubringen. Eine Weiterführung zwischen Rüti- und Mattenstrasse über den Perimeter der Teiländerung Landstrasse resp. Gestaltungsplan-Perimeter hinaus steht zum heutigen Zeitpunkt nicht im Vordergrund.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)
c)4	15d	PRO 4	Masterplan; GP WINK	Querverbindung Fuss/Velo weglassen	Die Querverbindung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende mit fixierter Lage durch die Mitte der Rütlistrasse ist wegzulassen.	Die Rütlistrasse hat eine Gesamtlänge von ca. 160m zwischen Winkelried- und Staffelstrasse. Die Quartierverbindungen sind durch diese zwei mit einem geringen Abstand quer zur Landstrasse stehenden Strassen absolut ausreichend. Der fixierte Fuss- und Veloweg führt durch zwei Privatgärten (Enteignung?) eng an zwei Einfamilienhäusern vorbei und endet unmotiviert in der Mitte der Mattenstrasse.	Das für grosse Teile der Landstrasse typische, geschätzte Charakteristikum – das engmaschige Querstrassennetz – ist im betreffenden Abschnitt schwächer ausgeprägt. Daher bezweckt der Masterplan (wie auch der kommunale Gesamtplan Verkehr, KGV), im Falle grösserer baulicher Entwicklungen im betreffenden Abschnitt eine zusätzliche Querverbindung zu realisieren. Die angesprochene Querverbindung hat u.a. folgende Funktionen: die Erreichbarkeit der Landstrasse mit der Bushaltestelle "Winkelried" und den Geschäften aus dem Quartier zu verbessern, den Abschnitt zwischen Staffel- und Winkelriedstrasse städtebaulich zu gliedern und damit indirekt maximale Gebäudelängen zu definieren und Durchblicke in die dahinterliegenden Gartenstadtquartiere und zu den begleitenden Hügelzügen zu ermöglichen. So lange die heutige Bebauung keine wesentlichen Veränderungen erfährt, wird eine Querverbindung von der öffentlichen Hand nicht umgesetzt. Die konkrete Lage und die Ausgestaltung der Wegverbindung zwischen Land- und Rütlistrasse werden im Rahmen der Gestaltungsplanung Winkelried (Süd) festgelegt. Die Grundeigentümer werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens noch Gelegenheit erhalten, ihre Anliegen zu den dannzumal konkreten Erschliessungslösungen einzubringen. Eine Weiterführung zwischen Rüti- und Mattenstrasse über den Perimeter der Teiländerung Landstrasse resp. Gestaltungsplan-Perimeter hinaus steht zum heutigen Zeitpunkt nicht im Vordergrund.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
c)5	8a	UK1	GP WINK Süd	Gesamt-konzept Winkelried Süd / Nord	Bauvorhaben Kino Elite (Arealüberbauung): Warum werden die Eigentümer auf der gegenüberliegenden Strassenseite (z.B. Landstrass 43 usw.) weder informiert und nicht mit in das Gesamtkonzept miteinbezogen?	Einem gesamtheitlichen und sorgfältigen städtebaulichen Ansatz wird nicht einmal in der unmittelbaren Nachbarschaft Rechnung getragen (keine Synergien möglich, keine Abstimmung, Bedürfnisse werden nicht evaluiert, Nachteile werden nicht kommuniziert usw.)	Die Gemeinde erarbeitete rund um den Rabenkreisel ein städtebauliches Richtkonzept aus übergeordneter Sicht, das als Grundlage für alle angrenzenden Teilgebietsplanungen und Gespräche mit den Grundeigentümern schafft. Im Rahmen des GP Winkelried, wie auch in den anderen Teilgebieten, wird dieses Richtkonzept abgestützt auf konkrete Nutzungskonzepte zu vertiefen sein. Die Anwohner werden zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung über die Gestaltungsplanung informiert.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
c)6	11a	TAR1	Er-schlies-sungs-konzept 2030 / GP WINK	Bau-/ Strassenlinie Winkelriedstrasse West	betrifft Winkelriedstrasse West (Höhe Haus Nr. 2-4): Auf westlicher Seite Baulinie auf 4m statt 6m setzen bzw. bestehende Baulinie auf dieser Höhe aufheben.	Bestehende Gebäude sind heute im 4m-Abstand. Es macht keinen Sinn, eine 6m Baulinie festzusetzen.	<p>Die Festlegung der Baulinien ist nicht Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, sondern ist eine Folgeplanung des Masterplans Landstrasse. Wie im Planungsbericht erläutert, sollen die Baulinien entlang der gesamten Landstrasse zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen einer Teilrevision der Erschliessungsplanung überprüft werden. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, die Lage von Baulinien im Rahmen von gebietsspezifischen Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplan, Erschliessungsplan) anzupassen. Voraussetzung ist allerdings eine parzellenübergreifende Betrachtung, denn eine Baulinie kann nicht für ein einzelnes Grundstück geändert werden.</p> <p>Die Gebäude Landstrasse Nr. 34 und Winkelriedstrasse Nr. 2 haben heute einen Grenzabstand zur Winkelried-Strassenparzelle von lediglich 2.0m, was den Handlungsspielraum für eine normgerechte Erschliessung stark einschränkt. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens Winkelried (Süd) kann aber dennoch geprüft werden, ob die Baulinie an die tatsächliche Bebauung der Häuserzeile "Winkelriedstrasse 2-4" angepasst werden kann und soll.</p>	<p>keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse</p> <p>Im Übrigen Delegation an Teilrevision Erschliessungsplanung Landstrasse resp. Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>
c)7	11c	TAR3	Er-schlies-sungs-konzept 2030 / GP WINK	Bau-/ Strassenlinie Winkelriedstrasse Ost	betrifft Winkelriedstrasse: Erschliessung der Tiefgarage mit Ein- u. Ausfahrt ab Landstrasse erfordert im Bereich des heutigen Hotels Winkelried einen Grenzabstand von 6m zur Winkelriedstrasse	Die Sicherheit für Fussgänger und Verkehr ist mit 4m Grenzabstand nicht gewährleistet	<p>Heute gilt entlang der östlichen Seite der Winkelriedstrasse ein Strassenabstand von vier Metern. Eine Baulinie ist dort nicht festgesetzt.</p> <p>Die im Erschliessungskonzept 2030 berücksichtigte Tiefgarage ist nicht als konkrete Erschliessungsplanung oder gar als Erschliessungsprojekt zu verstehen. Der Gemeinderat hat mit diesem Konzept gegenüber dem Kanton insbesondere den Nachweis erbracht, dass die Landstrasse, die in der Hoheit des Kantons liegt, ihre Funktion als kantonale Verbindungsachse auch mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse weiterhin wahrnehmen kann und die Grundstücke an der Landstrasse nach wie vor zweckmäßig erschlossen werden können. Allfällige Änderungen an der bestehenden Erschliessungssituation werden erst aufgrund konkreter Planungen und Projekte und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer, in diesem Fall anlässlich des GP Winkelrieds, geprüft.</p>	<p>keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>
c)8	14c	BÜC3	Er-schlies-sungs-konzept 2030; GP WINK	Schutz Rütti- und Mattenstrasse	Verkehrsregelung Rütti-, Winkelried- und Mattenstrasse	<p>In den Plänen ist ein Parkhaus vorgesehen. Grundsätzlich spricht nichts gegen ein Parkhaus, wobei folgende wichtigen Punkte geklärt/eingehalten werden müssen, damit der Rüttistrasse und Mattenstrasse keinerlei Mehrverkehr entsteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfahrt- und Ausfahrt NUR über die Winkelriedstrasse – Landstrasse mittels Beschilderung (z.B. auch bei Parkhausausfahrt nur rechts hin zur Winkelriedstrasse – Landstrasse) - Dies würde zur Folge haben, dass der Einbahnverkehr Winkelriedstrasse in diesem Abschnitt wieder aufgehoben werden muss - In Bezug auf die Seniorenwohnungen auch Sicherstellung der An- und Wegfahrt Rettungsfahrzeuge via Winkelriedstrasse 	<p>Die im Erschliessungskonzept 2030 berücksichtigte Tiefgarage ist nicht als konkrete Erschliessungsplanung oder gar als Erschliessungsprojekt zu verstehen. Der Gemeinderat hat mit diesem Konzept gegenüber dem Kanton insbesondere den Nachweis erbracht, dass die Landstrasse, die in der Hoheit des Kantons liegt, ihre Funktion als kantonale Verbindungsachse auch mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse weiterhin wahrnehmen kann und die Grundstücke an der Landstrasse nach wie vor zweckmäßig erschlossen werden können. Allfällige Änderungen an der bestehenden Erschliessungssituation werden erst aufgrund konkreter Planungen und Projekte und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer geprüft.</p> <p>Die Erschliessung des Gebiets Winkelried Süd ist somit nicht Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, sondern wird im Gestaltungsplan Winkelried Süd geregelt werden. Die Grundeigentümer werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens noch Gelegenheit erhalten, ihre Anliegen zu den dannzumal konkreten Erschliessungsvorschlägen einzubringen.</p>	<p>keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse</p> <p>Im Übrigen Delegation an Gestaltungsplan Winkelried (Süd)</p>
D9	15c	PRO ³	Er-schlies-sungs-konzept 2030; GP WINK	Erschliessung P GP WINK über Landstrasse	Die Ein- und Ausfahrt der geplanten Parkgarage soll ausschliesslich über die Landstrasse geführt werden (Abschnitt Winkelriedstrasse/Landstrasse).	Die schmale Rüttistrasse darf für die Erschliessung der geplanten Garage nicht benutzt werden. Sie soll als reine Zubringerstrasse ausgeschieden werden. Die Strasse ist eine typische Quartierstrasse der Gartenstadt, die als Spielbereich, Schulweg und Treffpunkt der Bewohner benutzt wird.		

d) Erschliessungskonzept 2030 / Erschliessung und Parkierung allgemein

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinde-rat
d)1	2	WB1	Er-schlies-sungs-konzept 2030	Rückwärti-ge Er-schliessung	Zufahrt Landstrasse 103 darf nicht aufgehoben werden.	Eine rückwärtige Erschliessung ist bei dieser Liegenschaft unmöglich!	Bei der Planung der Arealüberbauung «Centerpassage 2» und der damit verbundenen rückwärtigen Erschliessung haben die Eigentümer der Liegenschaft Landstrasse 103 damals aus verschiedenen Überlegungen von einer gemeinsamen Überbauung abgesehen. Im Rahmen der Besitzstandswahrung kann die direkte Erschliessung der Liegenschaft Landstrasse 103 an die Landstrasse erhalten bleiben.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)2	4	ALC1	Er-schlies-sungs-konzept 2030	Rückwärti-ge Er-schliessung	Zufahrt muss bestehen bleiben [Anmerkung Gemeinde: betrifft Landstr. 103].	Rückwärtige Erschliessung unmöglich	Das Erschliessungskonzept 2030 ist nicht als konkrete Erschliessungsplanung oder gar als Erschliessungsprojekt zu verstehen. Der Gemeinderat hat mit diesem Konzept gegenüber dem Kanton insbesondere den Nachweis erbracht, dass die Landstrasse, die in der Hoheit des Kantons liegt, ihre Funktion als kantonale Verbindungsachse auch mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse weiterhin wahrnehmen kann und die Grundstücke an der Landstrasse nach wie vor zweckmässig erschlossen werden können. Allfällige Änderungen an der bestehenden Erschliessungssituation werden erst aufgrund konkreter Planungen und Projekte und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer geprüft.	
d)3	5	SPI1	Er-schlies-sungs-konzept 2030	Rückwärti-ge Er-schliessung	Zufahrt von Landstrasse muss gewährleistet sein [Anmerkung Gemeinde: betrifft Landstr. 103].	Ist für unser Geschäft existentiell		
d)4	7	RB1	Er-schlies-sungs-konzept 2030	Rückwärti-ge Er-schliessung	Zufahrt Landstr. 103 darf nicht aufgehoben werden	Rückwärtige Erschliessung ist nicht möglich.		
d)5	9	WID1	Master-plan; EP Staffel-/ Matten-str.	Durchwe-gung	Vor drei Jahren (!) haben wir Ihnen geschrieben, dass wir keine neue Querverbindung von der Landstrasse zur Mattenstrasse über unser Grundstück, Landstrasse 60, Wettingen, akzeptieren. Trotzdem taucht diese Querverbindung immer noch in der Planung auf. Die Angabe als "exemplarische Lage" akzeptieren wir nicht, sie genügt unseren Forderungen nicht. Diese Haltung gilt auch weiterhin. Unsere weiterhin gültige Forderung: Wir verlangen, dass dieser Weg aus der Planung herausgenommen wird.	Gegebenenfalls werden wir uns mit allen rechtlichen Mittel beim eigentlichen Auflageverfahren mit Einwendungsmöglichkeiten gemäss §24 BauG wehren gegen diese Entwertung unseres Grundstückes.	Das für grosse Teile der Landstrasse typische, geschätzte Charakteristikum – das engmaschige Querstrassennetz – ist im Zentrum auf der Südseite schwach ausgeprägt. Die Fliederstrasse ist die einzige gesicherte Querachse. Daher sehen der Masterplan Landstrasse, der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) wie auch die laufende Erschliessungsplanung Staffel-/Mattenstrasse vor, im Falle grösserer baulicher Entwicklungen auf der Zentrums-Südseite zusätzliche Querverbindungen zu realisieren. Im Umkehrschluss bedeutet das auch, dass bei der heutigen Bebauungsstruktur die Einführung solcher Wege nicht zweckmässig ist und auch nicht angestrebt wird. Die angesprochene Querverbindung hat u.a. folgende Funktionen: die Erreichbarkeit der Landstrasse mit den Geschäften sowie einer allfällige Bushaltestelle „Staffelstrasse Süd“ aus den Quartieren zu verbessern, das Gebiet zwischen Staffelstrasse und Fliederweg städtebaulich zu gliedern und damit indirekt maximale Gebäude-längen zu definieren, Durchblicke in die hinterliegenden Gartenstadtquartiere und zu den begleitenden Hügelzügen zu ermöglichen sowie Gebäude in der zweiten Bautiefe und zukünftige, öffentlich zugängliche Tiefgaragenplätze anzubinden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Im Übrigen Delegation an EP Staffel-/ Mattenstrasse

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
d)6	14c	BÜC5	Er-schlies-sungs-konzept 2030	Schutz Rütli- und Mattenstrasse	Verkehrsregelung Rütli-, Winkelried- und Mattenstrasse inkl. PP Mattenstrasse	Prüfung einer Aufhebung der PP Mattenstrasse (dadurch wird ebenfalls verhindert, dass ein Mehrverkehr entsteht durch Ausweichverkehr, wenn das Parkhaus voll ist, oder der Verkehrsteilnehmer günstigere PP sucht. Allfälliger Rückkauf der freien Fläche durch Grundstückseigentümer (Parzellenvergrösserung Büchler / Rusche) Diese Aufhebung würde eine wichtige Quartierberuhigung mit sich führen, zumal auch Familien und Kinder hier wohnen und bereits jetzt eine Gefährdung durch den vielen Durchgangsverkehr besteht. Denn obwohl es teilweise eine Einbahnstrasse und 30er Zone ist wird täglich mehrmals durch die Einbahn gefahren und kaum ein Fahrzeug hält sich die vorgeschriebenen 30 km/h!)	Die Senkrechtparkierung an der Mattenstrasse ist zum einen dinglich an bestehende Nutzungen an der Mattenstrasse gebunden, zum anderen dient sie auch als Quartierparkierung und kann damit den Druck auf die bestehenden Vorgärten reduzieren. Aufgrund ihrer Distanz und der heutigen/künftigen Verkehrsführung ist sie nicht als Parkierung für Nutzungen an der Landstrasse vorgesehen.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)7	15e	PRO ₅	Er-schlies-sungs-konzept 2030	öffentliche Parkfelder Mattenstrasse	Die öffentlichen Parkplätze an der Mattenstrasse sind aufzuheben.	Da eine neue Garage an der Landstrasse im Bereich Winkelriedstrasse geplant ist, sollen die öffentlichen Parkplätze an der Mattenstrasse aufgehoben werden. Somit wird der Fremdverkehr durch die schmalen Quartierstrassen reduziert und auf die Verkehrsachsen und direkter bei den Nutzflächen (Geschäfte, Restaurants, Kino) konzentriert.		
d)8	16e	ULL5	Er-schlies-sungs-konzept 2030; KGV	Verkehrs-aufkommen beschränken	Landstrasse / Verkehrsaufkommen: Wir stellen den Antrag, dass auch Wettingen das Verkehrsaufkommen von ca. 18000 Fahrzeugen pro Tag beschränken muss.	Das Verkehrsaufkommen wird sich in den nächsten Jahren nochmals verstärken. Lärm, Abgase und Staus sind heute schon unerträglich. An den Versammlungen wurde behauptet, dass der Kanton die Strassenführungen vorschreibe. Wieso kann denn Baden die Hochbrücke für den Auto und Schwerverkehr sperren? Warum kann das Wettingen nicht auch? Für uns sind die Belastungen unerträglich.	Die Landstrasse ist eine Kantonsstrasse und eine wichtige Verbindungsstrasse. Eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens ist Sache des Kantons und somit nicht im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse möglich. Die Schliessung der Hochbrücke für den motorisierten Individualverkehr ist eine Variante des Verkehrskonzepts 2040, das im Rahmen der «Ostaargauer Strassenentwicklung» («Oase») entwickelt wurde. Die Schliessung ist nicht verbindlich entschieden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)9	19b	QVLA ₂	Er-schlies-sungs-konzept 2030; BGK untere Landstr.	Schonen-des Verkehrsregime für Quartiere	Als generelles Anliegen wird beantragt, dass die Verkehrsabwicklung generell die angrenzenden Quartiere schont und prioritär direkt von der Landstrasse oder möglichst nahe und direkt zu dieser erfolgen soll.	Mit einer möglichst direkten Erschliessung können die rückwärtigen Wohnstrassen von negativen Auswirkungen geschont werden.	Die rückwärtige Erschliessung entspricht bereits einer langjährigen kantonalen Praxis. Der Kanton hält in seinem aktuellen Merkblatt vom 1.11.2015 zu Grundstückzufahrten an Kantonstrassen (Direkterschliessungen) folgendes fest: <i>Der Fall der „rückwärtigen Erschliessung“ ist als Regelfall definiert. Auf eine direkte Zu- oder Wegfahrt zu und von einer öffentlichen Strasse besteht grundsätzlich kein Anspruch. Von diesem Grundsatz kann nur abgewichen werden, wenn die rückwärtige Erschliessung dem Antragssteller nicht zumutbar ist (zum Beispiel aus Gründen der Topographie). Zudem muss die gewünschte Direkterschliessung hinsichtlich Verkehrssicherheit (Anschlussausbildung, Sichtzonen) und Verkehrsplanung zulässig sein.</i> Die Frage der Anbindung der Grundstücke an die Landstrasse wird für das Quartier Langenstein im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die untere Landstrasse vertieft, das der Kanton derzeit in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wettingen erarbeitet.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Im Übrigen Delegation an BGK „untere Landstrasse“
d)10	20a	JM1	BNO § 45	Parkierung, autoarme und auto-freie Nut-zung	§45 BNO betrifft ja nicht nur den Landstrassenserperimeter, sondern das gesamte Gemeindegebiet. Wird §45 BNO also zu einem späteren Zeitpunkt (nochmals) Gegenstand eines Mitwirkungsverfahrens / Vernehmlassung sein?	In der "Vom Gemeinderat am 12. November 2015 für das Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG [Landstrasse] verabschiedeten Fassung" der BNO ist vorgesehen, dass für Bauvorhaben mit der "ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung (§ 45bis (1) BNO) im Anhang 9.4), bei kleineren Bauvorhaben sogar ohne Mobilitätskonzept (§ 45bis (3) BNO), für Wohnnutzung im Standort-Typ A (z.B. der Streifen zwischen Schartenstrasse und Zentralstrasse) auch Null Parkfelder denkbar sind (abgesehen von mindestens einem ersten obligaten Besucherparkplatz pro Bauvorhaben).	Nein, es findet kein erneutes Mitwirkungsverfahren statt.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)11	20b	JM2	BNO § 45	Parkierung, autoarme und auto-freie Nut-zung	Was ist ein "kleineres Bauvorhaben" (z.B. ein EFH)?	Kleinere Bauvorhaben sind in der Regel einzelne Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser, die nur geringe verkehrliche Auswirkungen zeigen. In solchen Fällen wäre der Aufwand für die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts unverhältnismässig. Der Gemeinderat wird im Einzelfall beurteilen, ob ein Bauvorhaben zu dieser Kategorie gehört.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse	

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
d)12	20c	JM3	BNO § 45	Parkierung, autoarme und auto-freie Nutzung	Ist unser Verständnis korrekt, dass für den Standort-Typ B (und C; gemäss Plan im Anhang 9.3 und 9.4 der BNO) von vorneherein die Möglichkeit einer autofreien Wohnnutzung ausgeschlossen wird, auch wenn noch so ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorgelegt wird, oder ein Eigenheimbesitzer bei einem Neubau eine verpflichtende Autoverzichtserklärung abgibt?		Das ist richtig. Autofreie Nutzungen sind nur mit einer besonders guten Anbindung an den öffentlichen und den Langsamverkehr zu empfehlen, also für Standorte des Typs A, denn nur in solchen Gebieten kann von einer hohen Bereitschaft ausgegangen werden, den Individualverkehr durch den öffentlichen Verkehr resp. den Langsamverkehr zu ersetzen.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)13	20d	JM4	BNO § 45	Parkierung	Ist die vorgenommene Typeneinteilung (Plan im Anhang 9.3 BNO) irgendwo dokumentiert?	Die gemeindeautonome Standorttyp-Einteilung wie in Kraft (Baden) oder geplant (Wettingen) hat möglicherweise zur Folge, dass auf der Wettinger Seite der Seminarstrasse (Typ B) kein "Autofrei" möglich ist, grad gegenüber auf der Badener Seite (Typ A) jedoch schon, dies bei identischen öV Bedingungen. Der Einteilung scheinen somit auslegebedürftige Kriterien zugrunde zu liegen, deren Auslegung bei Bejahung von Frage 3 für das einzelne Bauvorhaben aber entscheidend sein kann.	Die Standort-Typenzuteilung gemäss den Plänen in den Anhängen 9.3 und 9.4 ist nicht ausschliesslich aufgrund der ÖV-Güteklassen bestimmt. Auch die Situation des Langsamverkehrs floss in die Abgrenzung der Gebiete ein. Der Standorttyp A, wie ihn die Stadt Baden für die Gebiete nördlich der Seminarstrasse festgelegt hat, mag aus Sicht der Stadt Baden richtig sein. Unter Berücksichtigung des gesamten Gemeindegebietes der Gemeinde Wettingen und aufgrund des aktuellen ÖV-Angebotes ist entlang der Seminarstrasse der Standort-Typ B richtig und auch normenkonform.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)14	22	ARE (VP)	BNO § 45	Parkierung		Hinweis aus der Vorprüfung der Teiländerung Nutzungsplanung Bahnhofareal (fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 21.12.2015): „Die definierten BNO-Vorschriften limitieren die Parkfelderanzahl nur für den Fall, dass das vereinfachte Verfahren (Buchstabe C gemäss VSS-Norm SN 640 281 von 2006) zur Anwendung kommt. § 45 BNO empfehlen wir so zu formulieren, dass das Parkfelderangebot auch beim detaillierten Verfahren im Sinne von Anhang 1 limitiert wird. Zum Beispiel kann dem Gemeinderat die Kompetenz eingeräumt werden, dass er bei der Festlegung des maximalen Parkfelder-Angebots im Baugesuchverfahren bei der Ermittlung nach dem detaillierten Verfahren die Interessen an einem wirtschaftlichen Betrieb mit den anderen Zielsetzungen (Raumordnungs-, Verkehrs- und Umweltschutzpolitik) abwägt.“	Das detaillierte Verfahren gelangt für alle Nichtwohnnutzungen mit einem grossen Verkehrsaufkommen zur Anwendung. Das Parkfelderangebot wird in einem iterativen Optimierungsprozess ermittelt. Dabei werden auch die Auswirkungen des Parkfelderangebots und des erzeugten Verkehrs mit den Zielsetzungen betreffend Raumplanung, Netzbelaestungen, Umwelt, Wirtschaftlichkeit usw. überprüft. Werden die Zielsetzungen nicht erreicht, sind Verbesserungen der Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr und/oder mit dem öffentlichen Verkehr, Anpassungen am Parkierungsregime und/oder Anpassungen am Projekt selbst vorzusehen. Das Verfahren wird so lange wiederholt, bis eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen erreicht wird. Eine spezielle Kompetenzzuteilung an den Gemeinderat ist nicht nötig. Die VSS-Norm, die in der kantonalen Bauverordnung für verbindlich erklärt ist, gibt dem Gemeinderat bereits die Kompetenz der Interessenabwägung.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)15	8e	UK5	BNO §45 ^{bis} Abs. 4 (+ §44 Abs. 3)	Gesetzliche Grundlage P - Ersatzabgaben autofreie Nutzung (+ Spielflächen)	Autofreie Nutzung – Ersatzabgaben: Aufgrund welcher gesetzlichen Grundlage müssen Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autofreien Nutzung Ersatzabgaben leisten (dito keine Kinderspielplätze)? Wie genau werden Ersatzabgaben berechnet?		Gemäss § 45bis Abs. 4 E-BNO sind für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, keine Ersatzabgaben zu leisten. Die Ersatzabgaben für andere nicht erstellte Parkfelder sind bereits heute im Parkierungsreglement der Gemeinde Wettingen (§ 18 ff.) geregelt, das auf Basis des kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) überarbeitet werden soll. Die Ersatzabgaben für nicht erstellte Spiel- und Erholungsflächen sollen zur Förderung von neuen Spiel- und Erholungsflächen oder zur Verbesserung bestehender Anlagen entlang der Landstrasse verwendet werden. Dazu zählen auch kleine, platzartige Räume, wie sie im Masterplan Landstrasse enthalten sind (siehe Teilplan Freiraum des Masterplans). Die Höhe der Ersatzabgaben für nicht erstellte Spiel- und Erholungsflächen wird in einem separaten Erlass geregelt und nach der kantonalen Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse vom Einwohnerrat beschlossen werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
d)16	10b	WG2	Er-schlies-sungs-planung	Limmattal-bahn	Die Limmattalbahn muss unberücksichtigt bleiben.	Bevor klar ist, wie die Bahn ab Neustrasse nach Baden (Bahnhof) geführt werden soll, ist jegliche "Platzreservierung" eine unverhältnismässige Einschränkung anderer möglicher Nutzungen.	Die Federführung der Limmattalbahnplanung liegt beim Kanton. Die Limmattalbahn ist im kantonalen Richtplan als Vororientierung enthalten, weshalb die Bahn im Rahmen der Masterplanung Landstrasse thematisiert werden musste. Die kantonalen Trassee-/Korridorstudien sehen aufgrund der Fahrgastpotenziale und der Anbindung von Wettingen als eine der bevölkerungsreichsten Aargauer Gemeinden auf der rechten Limmattalseite abschnittsweise eine Führung auf der Landstrasse vor. Während der Masterplanung wurde festgestellt, dass die rechtsgültigen Baulinien, die bereits 2006 vom Gemeinderat gesamthaft überprüft und beschlossen und 2008 vom Regierungsrat genehmigt wurden, so gelegt sind, dass auch die Limmattalbahn im Mischverkehr in dem von den Baulinien gesicherten Strassenraum Platz finden würde. Die Limmattalbahn war somit nicht massgebend für die Dimensionierung des Strassenraums der Landstrasse.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

e) Sicherung Dreiecksplatz

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
e)1	13c	ALB3	Bericht S. 61, GP / EP	Dreiecksplatz sichern	Dreiecksplatz: Antrag: An der Realisierung des Dreiecksplatzes ist festzuhalten. Dies ist mittels Festsetzung entsprechender Baulinien zu sichern.	Im E-BNO ist der Dreiecksplatz nicht mehr erwähnt. Im Planungsbericht wird er nur an einer Stelle und lediglich nebenbei erwähnt (vgl. Planungsbericht, Seite 61). Unseres Erachtens bildet der Dreiecksplatz städtebaulich eine wichtige Voraussetzung, um die gewünschte Aufwertung der Landstrasse zu erreichen. Aus diesem Grund ist der Dreiecksplatz mit einer entsprechenden Baulinie zu sichern.	<p>Die Gemeinde Wettingen hat zur Klärung der Grösse des Dreiecksplatzes eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass der Dreiecksplatz in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe und den Nutzungsabsichten für die an den Platz angrenzenden Grundstücke unterschiedliche Ausmasse annehmen kann. Es ist deshalb nicht zweckmässig, im heutigen Zeitpunkt eine Baulinie festzulegen.</p> <p>Die Grösse des Platzes wird erst bei konkreten Bauabsichten und in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Grundeigentümern austariert und über eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) im Zusammenhang mit dem angrenzenden H2-Gebiet oder anlässlich einer Teilrevision der Erschliessungsplanung entlang der gesamten Landstrasse gesichert werden.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Im Übrigen Delegation an Sondernutzungsplanung
e)2	16a	ULL1	Masterplan	Kein Land für Dreiecksplatz	Dreiecksplatz: Für den vom Gemeinderat grosszügig geplanten Dreiecksplatz für die Öffentlichkeit auch vor unserem Wohn- / Geschäftshaus stellen wir kein Land mehr zur Verfügung. Der aktuelle Vorplatz unserer Liegenschaft muss privat bleiben.	<p>Wir hatten 1953 vor und seitlich unseres Hauses grosszügige Vorplätze in der Grösßenordnung von 3 Aren, die für den späteren Strassenbau abgegeben werden mussten. Sogar die neue Baulinie wurde durch unser Haus gelegt. Lärm, Abgase und Vibratoren müssen wir heute zusätzlich in Kauf nehmen. Die Profiteure waren die Nachbar-Liegenschaften. Auch beim späteren Kreiselbau wurde die Fussgängerinsel auf unsere Seite geschoben. Das bei der Verengung von 4 auf 2 Spuren freigewordene Land, das wir früher abgeben mussten, wurde dem Haus Landstrasse 52 zugefügt. Da wir eine Grundwasser-Wärmepumpe mit Bewilligung des Kantons AG installiert haben, musste die Bohrung auf unserem Vorplatz 50m in die Tiefe erstellt und in einem Schacht gefasst werden. Zudem wurde ein Wasserrohr in unseren Heizraum gelegt. Unter unserem Vorplatz befindet sich auch das Kanalisationsrohr, das in den Abwasserfluss der Landstrasse mündet. Diese Installationen haben wir erst getätigkt und sind nicht gewillt, zugunsten der Öffentlichkeit alles abzubrechen.</p> <p>Der Zugang unserer Wohnungsmieter führt ebenfalls über den aktuellen Vorplatz. Unsere Mieter stören sich bereits heute über die Belästigungen der Passanten, die sich auf unserer Grenzmauer, und den Treppenzugängen zu den Geschäften, verpflegen, rauchen und Unfug treiben und den Abfall liegenlassen.</p> <p>(ANMERKUNG: GEKÜRZTE FASSUNG)</p>	<p>Die Gemeinde Wettingen hat zur Klärung der Grösse des Dreiecksplatzes eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass der Dreiecksplatz in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe und den Nutzungsabsichten für die an den Platz angrenzenden Grundstücke unterschiedliche Ausmasse annehmen kann, sich aber auf den Bereich maximal zwischen der Dufour- und der Zederstrasse beschränken wird.</p> <p>Die Grösse des Platzes wird erst bei konkreten Bauabsichten und in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Grundeigentümern austariert und über eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) im Zusammenhang mit dem angrenzenden H2-Gebiet oder anlässlich einer Teilrevision der Erschliessungsplanung entlang der gesamten Landstrasse gesichert werden.</p> <p>Für den Dreiecksplatz wird aber kein Land im Bereich zwischen der Dufourstrasse und dem Rabenkreisel benötigt werden.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

f) BNO-Bestimmungen / Bauzonenplan

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begrün-dung	Erwägung	Beschluss Gemeinde-rat
f)1	13b	ALB2	BNO § 6 Abs. 1bis	Grundmasse: Firthöhenfestlegung	Gebäudehöhen: Antrag: Für die Zone Landstrasse (sämtliche Teilgebiete) sind Firthöhen festzulegen, die die zulässigen Gebäudehöhen um jeweils höchstens 2 m übersteigen.	Die im E-BNO vorgesehenen Gebäudehöhen (sowohl Regelbauweise als auch besondere Regelungen) scheinen für Gebäude mit Flachdächern adäquat. Da Wettingen in der BNO die Dachneigung nicht begrenzt und keine maximalen Firthöhen festgelegt hat, führen die im E-BNO vorgesehenen Gebäudehöhen bei Bauten mit Schrägdächern allerdings zu übermässiger Beeinträchtigung der umliegenden Nachbarschaft. Aus diesem Grund sind für Schrägdächer in der Zone Landstrasse (für sämtliche Teilgebiete) Firthöhen festzulegen, die die zulässigen Gebäudehöhen um jeweils höchstens 2 m übersteigen.	Durch die Begrenzung der Dachneigung auf 45° (gemäss § 16a der kantonalen Verordnung zum Baugesetz, ABauV) resultiert aus Steildächern im Vergleich zu ebenfalls zulässigen Attikageschossen keine übermässige Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Für den Grad der Beeinträchtigung ist der Schattenwurf nur dann relevant, wenn die durch die BNO vorgegebenen Grenzabstände und Gebäudehöhen unter- bzw. überschritten werden und nur bei Beschattung von Wohnnutzung. Zudem wäre eine Definition einer Firthöhe – in Bezug auf die Gebäudehöhe – unzweckmäßig, da damit in Abhängigkeit der Gebäudetiefe unterschiedliche Dachneigungen provoziert würden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)2	13e	ALB5	BNO § 6 Abs. 1bis	Grenzabstand Teilgebiet B	Teilschema Zone Landstrasse, § 6 Abs. 1bis: Antrag: Im Teilgebiet B ist der kleine Grenzabstand von 3.5 auf 3.0 Meter zu verringern.	1. Durch die Zuweisung zur Zone Landstrasse rechtfertigt es sich u.E., auch im Rahmen der Regelbauweise eine moderate Verdichtung vorzusehen. Dies zumal neu ja auch die Lärm ES III gelten soll, was ebenfalls eine Abweichung zur bisherigen Wohnzone 2 darstellt. 2. Sämtliche Gebäude an der Dufourstrasse weisen zur Nordgrenze hin bereits heute lediglich einen Abstand von 3 Metern auf. Es wäre schwer verständlich, wenn Neubauten (in der Regelbauweise) einen grösseren Abstand einhalten müssten als die bereits bestehenden Bauten. Bei einem kleinen Grenzabstand von 3 Metern würden sich allfällige Neubauten auch besser in die bestehende Quartierstruktur einfügen. 3. Nicht zuletzt würde mit einem kleinen Grenzabstand von 3 Metern die Möglichkeit geschaffen, die bestehenden Bauten auch giebelseitig sinnvoll zu erweitern.	Die bestehenden Gebäude im Teilgebiet B weisen unterschiedliche Grenzabstände, Firstrichtungen und Gebäudetypologien auf. Es ist keine einheitliche Quartierstruktur vorhanden. Die Gebäude an der Dufourstrasse mit den Nummern 4 bis 8 weisen – wie in der Eingabe festgestellt – einen Abstand von jeweils 3 m zur nördlichen Grenze auf. Die genannten Beispiele sind im Teilgebiet B jedoch die Ausnahme. Zudem liegt die Dufourstrasse Nr. 4 im Teilgebiet Zentrum, wo ein Grenzabstand von 4m gilt. Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den kleinen Grenzabstand aufgrund dieser Sonderfälle im ganzen Teilgebiet B auf 3 m zu reduzieren. Zudem kann sich ein zu geringer Grenzabstand nachteilig auf die Wohnhygiene auswirken. Bei Bedarf besteht gemäss Baugesetz bereits heute die Möglichkeit, Näher- oder Grenzbaurechte mittels Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)3	16d	ULL4	BNO § 6 Abs. 4; § 8quater etc.	Verzicht auf unnötige Vorschriften wie EG-Höhen, Arkaden etc.	Wir sind mit Ihrer Planung nicht einverstanden. Diese würde uns nur Nachteile bringen und Mehrkosten verursachen für: - Bau und Unterhalt - Ungenügendes Tageslicht im Raum - Höhere Energiekosten - Die aktuellen Vordächer sind die bessere Lösung. Wir stellen den Antrag, dass auf die übertriebenen Vorschriften wie: - Arkadenhöhe und Geschoss Höhe von 4,10m der Gemeinde verzichtet wird.	Die Höhe von 4,1m der Ladengeschosse und die Arkaden-Höhe 4,1 mit einer Tiefe von 1,5m ohne Stützen, stehen in keinem Verhältnis zur Hausbreite. Eine Ladenfläche von ca. 200m ² ist für die Vermietung an einen Supermarkt zu klein. Speziell solche Geschäfte würden keine übertriebenen Mietzinse bezahlen. Ausserdem wäre mit dieser Bauweise eine Energieverschwendug verbunden. Die Nebenkosten würden zu hoch. Die Ausstellfronten würden hinter den Arkaden verschwinden und somit wäre auch die Werbefläche nicht attraktiv. Ausserdem wäre es zwingend, ein Kaffee oder Restaurant einzurichten, um die Leute unter den Arkaden zu bedienen. Wir haben unser Haus aufwendig und energiesparend nach den Vorschriften von der Ortsbildkommission und dem Gemeinderat saniert. Durch Ihre Verzögerungstaktik und Einwände haben Sie uns Mehrkosten von einigen Tausend Franken verursacht. Wir werden keine zusätzlichen diktatorischen Einschnitte akzeptieren.	Die Vorgaben für das Teilgebiet «Zentrum» zwischen Alberich Zyssig-Strasse und Staffelstrasse bezüglich der minimalen Raumhöhe für Erdgeschosse entlang der Landstrasse und für die Erstellung von stützenfreien Arkaden kommen nur zur Anwendung, wenn ein Gebäude rückgebaut und neu erstellt wird oder bei tiefgreifenden Umbauten. Bestehende Bauten, die im Rahmen der Besitzstandsgarantie gemäss § 68 des kantonalen Baugesetzes verändert werden, müssen nicht an die neuen Regelungen angepasst werden. Mit der minimalen Raumhöhe für Erdgeschosse sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass publikumsintensive Betriebe, die auf grössere Raumhöhen angewiesen sind, überhaupt die Möglichkeit erhalten, sich im Zentrumsbereich der Landstrasse anzusiedeln. Mit der Rückversetzung des Erdgeschosses – wodurch die stützenfreie Arkade entsteht – sollen die heute gemessen an den Nutzungsansprüchen und dem Publikumsverkehr zum Teil zu engen Vorzonen verbreitert und so die Attraktivität für Kunden und Kundinnen erhöht werden. Die Arkaden erlauben auch zusätzliche Aussenverkaufsfläche oder zusätzliche Sitzmöglichkeiten für Gastronomiebetriebe. Die Situation für Erdgeschoss-Mieter wird damit insgesamt aufgewertet. Die minimalen Raumhöhen und die Arkaden basieren auf den Erkenntnissen des Masterplans und sind wichtige Wiedererkennungselemente des Zentrums.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
f)4	18	RP1	BNO § 8quater	Unterschreitung Strassenabstand OG's Zentrum	Ich stelle hiermit den Antrag zum § 8quater, Zone Landstrasse „Teilgebiet Zentrum“, betreffend stützenlosen Arkaden wie folgt zu präzisieren: "... sind die Vorzonen durch stützenlose Arkaden zu erweitern. Dazu können die Obergeschosse den Strassenabstand um 1.50m unterschreiten...."	Die so gewonnene Bruttogeschoßfläche würde einen Teil zur Verdichtung beitragen. Der Strassenraum würde nicht gestört werden. Der Abstand zur Strasse würde so für alle gleichermassen klar definiert werden.	Im Teilgebiet «Zentrum» wird der Abstand der Gebäude zur Landstrasse mit Baulinien geregelt. Die im Baulinenplan von 2006/2008 festgesetzten Baulinien dürfen gemäss kantonaler Gesetzgebung nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone, usw. um maximal 1.50 m überschritten werden, und dies nur auf einem Drittel der Fassadenlänge (ausgenommen Dachvorsprünge und Vordächer). Die in der Eingabe beantragte Regelung widerspricht der kantonalen Vorschrift (§ 2 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau, ABauV) und ist somit nicht umsetzbar. Mit einer solchen Massnahme könnte die vom Antragsteller erwünschte Erhöhung der Bruttogeschoßfläche ohnehin nicht erreicht werden, da die Höhe der Bruttogeschoßfläche von der Höhe der Ausnützungsziffer und der zur Verfügung stehenden Landfläche abhängig ist, die Ausnützungsziffer und die Landfläche aber nicht verändert werden. Somit bleibt auch die Bruttogeschoßfläche gleich, selbst wenn die Baulinie im beantragten Mass überschritten werden könnte. Der Vorschlag würde den Strassenraum gar um 3 m verengen und damit die räumliche Situation und die Aufenthaltsqualität der Landstrasse verschlechtern. Die Setzung von Bäumen im Sinne des Masterplans Landstrasse wäre nicht mehr möglich, womit ein wichtiges Gestaltungselement fehlen würde.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)5	13f	ALB6	BNO § 8bis	Rechte / Einbezug Dritter	§ 8bis E-BNO: Antrag: In § 8bis Abs. 5 ist explizit festzuhalten, dass die Rechte Dritter gewahrt werden.	Bei der Beratung von Bauwilligen (vgl. Planungsbericht, S. 25) ist sicherzustellen, dass auch die Rechte Dritter durch deren frühzeitigen Einbezug gewahrt werden (betreffend unzulässige Vorbestimmung des Baubewilligungsverfahrens vgl. BGE 1C_150/2009 vom 8. September 2009).	Die „situationsbezogenen Anforderungen“ gemäss § 8bis E-BNO umfassen allgemeine Rahmenbedingungen, zu berücksichtigende Grundlagen (z. B. Gesetze, Konzepte, Leitbilder, Richtlinien) sowie Gestaltungsgrundsätze als Grundlage für die Projektierung. Die Anforderungen müssen frühzeitig, d.h. vor Projektbeginn eingeholt werden und führen deshalb nicht zu einer intensiven Auseinandersetzung zwischen der Behörde und den Bauwilligen. Fragen der Ästhetik und der Einordnung in die Umgebung von konkreten Bauprojektvorschlägen werden von der Ortsbildkommission beurteilt. Dieses Gremium ist unabhängig und hat nur beratende Funktion. Der Gefahr einer unzulässigen Vorbefassung, wie sie im Urteil des Bundesgerichts 1C_150/2009 festgestellt wurde, wird so vorbeugt. Im Zweifelsfall wird der Gemeinderat bauwillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf das Instrument des Vorentscheids mit Drittirkung gemäss § 62 des kantonalen Baugesetzes verweisen.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)6	8b	UK2	BNO § 8bis Abs. 6	Ortsbildkommission: Der Gemeinderat setzt für die Beurteilung von Neubauten die Ortsbildkommission ein. Sehr gerne würde ich eine detaillierte Beschreibung bekommen, was genau die Ortsbildkommission unter qualitativ hochwertigem Bauen und guter architektonischer Gestaltung der Bauten versteht.	Bedürfnisse und qualitative Massstäbe der Ortsbildkommission kennen.	Die Anforderungen an qualitativ hochwertige Bauten sind in der gemeinderätlichen „Richtlinie zur baulichen Verdichtung an der Landstrasse“ festgehalten, die zusammen mit dem Masterplan Landstrasse und den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die Ortsbildkommission darstellt. Gemäss Planungsbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird geprüft werden, wie die Erkenntnisse des Masterplans und der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse und somit auch der öffentlichen Mitwirkung in die Richtlinie einfließen können. Die aktualisierte Fassung soll spätestens im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung Landstrasse vom Gemeinderat beschlossen werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse Aktualisierung der Vollzugsrichtlinie Landstrasse	

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
f)7	13h	ALB8	BNO §8septies	AZ, Gebäude-/Firsthöhe	§ 8 ^{septies} E-BNO:	Generell: Die Möglichkeit, unter Einhaltung spezifischer Anforderungen von den Regelbaumassen abzuweichen, wird begrüßt. Wichtig ist, dass das Teilgebiet B nicht noch weiter z.G. des Gebiets Zentrum verkleinert wird.	Kenntnisnahme	-
					Antrag 1: Der Hinweis in der synoptischen Darstellung der BNO auf Seite 10 ist zu korrigieren.	Hinweise: Unter Hinweise wird in der synoptischen Darstellung der BNO auf Seite 10 ausgeführt, «Diese Anforderungen werden in der Regel durch die Ortsbildkommission überprüft.». Dieser Hinweis ist falsch. Die Prüfung durch die Ortsbildkommission ist zwingend (vgl. § 8bis Abs. 6). Der Hinweis ist entsprechend zu korrigieren.	Gemäss § 8 ^{bis} Abs. 6 E-BNO setzt der Gemeinderat in der Zone Landstrasse für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen die Ortsbildkommission ein. Dies gilt auch für Bauvorhaben im Teilgebiet B. Der Hinweis zu § 8 ^{septies} E-BNO ist somit nicht korrekt, die Kritik daher begründet. Der Kommentar in der Hinweisspalte wird angepasst. Zudem wird das dritte Alinea von Abs. 1 wie folgt umformuliert: kann von den Grundmassen der Regelbauweise abgewichen werden, wenn – – die Ortsbildkommission die gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die gute Einordnung in die Umgebung bestätigt.	Hinweis zu § 8 ^{septies} E-BNO anpassen; Abs. 1 umformulieren
					Antrag 2: Bei «Ausnützungsziffer: max. 0.65» ist der Vorbehalt «max.» zu streichen.	Abs. 2: Hier wird von einer Ausnützungsziffer von max. 0.65 gesprochen. Der Vorbehalt «max.» ist überflüssig und zu streichen.	Für die im Bauzonenschema aufgeführten Zonen sind generell keine „min.“ und „max.“-Angaben enthalten (ausgenommen Spezialfälle). Es ist deshalb zweckmässig, wenn auch die Mass-Angaben für das Teilgebiet B diesem Prinzip entsprechen. In § 8 ^{septies} Abs. 2 ist deshalb bei der Ausnützungsziffer und bei der Gebäudehöhe das „max.“ zu streichen. Zudem ist im Bauzonenschema unter § 6 Abs. 1 ^{bis} das „mind.“ für den kleinen Grenzabstand zu streichen.	Anpassung von § 6 Abs. 1 ^{bis} und § 8 ^{septies} Abs. 2 gemäss den Erwägungen
					Antrag 3: Die Formulierung «max. Gebäudehöhe: 11.60 Meter» ist durch «max. Gebäude-/Firsthöhe: 11.60 Meter» zu ersetzen.	Die Beanspruchung der maximalen Gebäudehöhe von 11.60 Meter sollte, um übermässige Beeinträchtigungen zu vermeiden und um die Relation zur Regelbauweise zu gewähren, sodann nur für Flachdachbauten möglich sein. Demzufolge ist in Abs. 2 die Gebäudehöhe ausnahmsweise mit der Firsthöhe gleichzusetzen.	Gemäss den geltenden Bauvorschriften können im Teilgebiet B, das heute der Wohnzone W2 zugewiesen ist, zwei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss errichtet werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nach den neuen Vorschriften u.a. nur dann möglich, wenn durch die Ortsbildkommission die gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die gute Einordnung in die Umgebung bestätigt wird. Es ist deshalb nicht nötig, für Gebäude im Teilgebiet B mit drei Vollgeschossen Flachdächer vorzuschreiben.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)8	13d	ALB4	BNO (fehlend)	Grenzabstand Kleinstbauten	Kleinstbauten: Antrag: Für bewilligungsfreie Kleinstbauten in der Zone Landstrasse (sämtliche Teilgebiete) ist ein Grenzabstand von 0 m festzulegen.	Angesichts der neueren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist im E-BNO explizit festzuhalten, dass bewilligungsfreie Kleinstbauten in der Zone Landstrasse (sämtliche Teilgebiete) keinen Grenzabstand einhalten müssen.	Gemäss § 49 Abs. 2d BauV bedürfen in Bauzonen „Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m ² und einer Gesamthöhe bis 2.5 m, wenn allfällige Immissionen nur minim sind, wie zum Beispiel Gerätehäuschen und Fahrradunterstände“ keiner Bewilligung. Die Tatsache, dass eine Baute oder Anlage nach § 49 BauV nicht bewilligungspflichtig ist, bedeutet nicht, dass für sie keine Vorschriften gelten. Auch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen haben sämtliche materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Strassen-, Wald- und Gewässerabstandsvorschriften) einzuhalten. Kleinstbauten fallen unter die Vorschriften für Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV und müssen einen Grenzabstand von 2 m einhalten. Dies geht aus einem Verwaltungsgerichtsurteil von 2012 hervor. Zum Schutz der angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wird der Grenzabstand für Kleinstbauten nicht aufgehoben. Den Beteiligten steht es gestützt auf § 18 Abs. 2 ABauV aber frei, den Grenzabstand von Kleinbauten (und damit auch von Kleinstbauten) mit einer schriftlichen Vereinbarung zu reduzieren oder ganz aufzuheben.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Lauf-Nr.	Ein-gangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinde-rat
f)9	1b	HW2	Teilgebiet	Immissionschutz Anwohner Arbeitszone D	<p>Ab der Kreuzkapelle Richtung Otelfingen/Würenlos, ist vorgesehen, Zone mit vermehrter Arbeits-Nutzung min. 75 %.</p> <p>Ein Umstand, welcher die Anwohner (auch im Umfeld der Zone) entsprechend mit mehr Immissionen belastet.</p> <p>a) Ich bitte in der Planung mit entsprechender Weitsicht diesen Problemen Rechnung zu tragen.</p> <p>b) Frage: Wie sehen die konkreten Lösungen bzw. Bau-Vorschriften aus?</p> <p>Eine konkrete Antwort werde ich an die interessierten Anwohner weiterleiten.</p>	<p>Bereits jetzt sind schon viele Firmen mit zu wenig eigenen Parkplätzen angesiedelt. Deren Kunden und Mitarbeitern weichen zum Parkieren in Wohnsiedlungen aus.</p> <p>Den Anwohnern Neufeldstrasse werden seit Jahren Mehrfachbelastungen zugemutet, auf der einen Seite die Landstrasse, anderseits die Neufeldstrasse, welche von der Halbartenstrasse bis zur Geisswies-Strasse praktisch durchgehend mit weissen Parkfeldern versehen ist.</p> <p>Hinweise seitens Bewohner auf Gefahren für Kinder und Erwachsene und bitten, diese zu beseitigen, wurden bisher nicht sehr ernst genommen. Es wurden zwar geringfügige Verbesserung, z.B. 30 Zone, seitens der Gemeinde Wettingen vorgenommen. Aber diese reichen bei weitem nicht, um ein halbwegs familienfreundliches Wohnen zu ermöglichen.</p> <p>Einige Anwohner vermuten politische Gründe für das Ignorieren der Situation und wollen möglichst frühzeitig tätig werden.</p>	<p>Das Teilgebiet D, das als Arbeitsschwerpunkt vorgesehen ist, ist mit einer Gestaltungsplanungspflicht belegt. Die Arbeitsnutzung muss mindestens 85 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Die Gestaltungsplanungen müssen gemäss § 8 novies Abs. 7 E-BNO unter anderem folgende Anforderungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rationelle, rückwärtige Erschliessung mit nach Möglichkeit gemeinsamen unterirdischen Parkierungsanlagen bzw. mit der Möglichkeit zu deren Anbindung und Erweiterung; – Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung; – Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO. <p>Konkrete Planungen oder Projekte liegen für das Teilgebiet D noch nicht vor. Mit der Gestaltungsplanungspflicht wird sichergestellt, dass bei Veränderungen im zukünftigen Arbeitsschwerpunktgebiet eine ausreichende Erschliessung (u.a. genügend Parkfelder) erstellt und die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. So können nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere verhindert und Nutzungskonflikte vermieden werden.</p> <p>An der Neufeldstrasse wurden 2014 eine T30-Zone eingeführt und provisorische Massnahmen umgesetzt. Wechselseitige Parkfelder leisten einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung in Tempo-30-Zonen. Sie tragen zu tiefen Fahrgeschwindigkeiten bei.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse
f)10	21	B+P	BZP	Abgrenzung Teilgebiete C und D		Zuteilung Wohnblöcke Kreuzkapellenweg 1+3 in Teilgebiet D (pro: Arealüberbauung mit Kreuzkapelle 2 Gewerbe; contra: "Widerrechtlichkeit"/Bestandsgarantie, Wertvernichtung bei künftiger Entwicklung)	<p>Bei der Überbauung am Kreuzkapellenweg 1+3 handelt es sich um eine Arealüberbauung in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3. Mit der Zuweisung der Überbauung in das Teilgebiet D (wie im Bauzonenplan vorgesehen) könnte die Arealüberbauung nach einem Rückbau nicht mehr mit demselben Nutzungsmix (Gewerbehaus an der Landstrasse und zwei Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich) erstellt werden, da im neuen Arbeitsplatzgebiet nur noch ein Wohnanteil von maximal 15% möglich sein wird.</p> <p>Es ist deshalb zu erwarten, dass die Eigentümer an der heutigen Überbauung in Zukunft keine grösseren baulichen Veränderungen mehr vornehmen werden, damit die ertragsreichere Wohnnutzung gesichert werden kann. Da an diesem Standort – am Fusse des Sulperghangs – Wohnen eine zweckmässige Nutzung darstellt, empfiehlt es sich, das Gewerbehaus an der Landstrasse im Teilgebiet D zu belassen und die beiden Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich dem westlich angrenzenden Teilgebiet C zuzuweisen. Gemäss § 34 der kantonalen Bauverordnung ist eine allfällige Nutzungsübertragung zwischen den Teilgebieten C und D weiterhin möglich, da es sich um eine Arealüberbauung handelt.</p>	Abgrenzungen der Teilgebiete im Bauzonenplan anpassen

g) Verschiedenes

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
g)1	12b	BLÖ2	SNP	GP WINK Nord		Grundsätzlich haben sich 6 Eigentümer bzgl. Gebietsentwicklung positiv zur Variante Gestaltungsplan geäussert. Ein Bau der Tiefgarage könnte von allen Eigentümern schon früher realisiert werden, falls ein entsprechender Gestaltungsplan vorliegt. Eine unterirdische Parkierung ermöglicht eine bessere Ausnutzung und Gestaltung aller Parzellen der gesamten Überbauung. Ziel ist, nebst der besseren Ausnutzung bei der Gestaltung einzelner Liegenschaften eine hohe Lebensqualität beizubehalten.	<p>Die Eingabe betrifft die Entwicklung des Teilgebiets Winkelried Nord und bezieht sich nicht auf die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Die vorliegende Teiländerung ist Voraussetzung dafür, dass die von den Grund-eigentümern angestrebte Gestaltungsplanung über mehrere Grundstücke im Sinne der erwünschten Gesamtbe-trachtung zügig angegangen werden kann.</p> <p>Eine höhere Ausnutzung als die Regelbauweise kann auch im Rahmen einer Arealüberbauung erreicht werden. Es wird daher noch zu prüfen sein, mit welchem Planungsinstrument die privaten und öffentlichen Interessen am besten erfüllt werden können. Damit die Grundeigentümer in ihrer Entscheidung über die optimale Zielerreichung frei bleiben, wird im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Landstrasse auf die Festlegung einer Gestal-tungsplan-Pflicht verzichtet.</p>	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungs-planung Landstrasse Ergänzung BNO-E mit einer Regelung zum „GP plus“
g)2	16c	ULL3	Mas-ter-plan; BGK unter-re Land-strasse	Verzicht auf Bäume	Bäume / Umgebungsgestaltung: Unsere Bepflanzungen rund ums Haus dürfen nicht verändert werden	Für die geplanten Bäume haben wir keinen freien Platz. Ausserdem würden die Wurzeln dieser Gewächse unsere vorhandenen unterirdischen Installationen beschädigen. Zudem könnten wir die vorhandenen Sonnenstoren nicht mehr ausfahren. Durch den Laubfall dieser Bäume würden unsere Vordächer mit Laub belegt und die Wasserabläufe würden abnormal verstopft. Ausserdem können wir nicht noch mehr Beschattungen durch Bäume etc. akzeptieren. Die Schaufensteranlagen würden für Passanten unsichtbar, speziell weil uns der Kanton die Installation von Leuchtreklamen an der Hausfassade und den Vordächern verboten hat. Ausserdem haben wir vor dem Haus eine schöne Gartenanlage mit Natursteinmauern angelegt, die von den Bäumen verdeckt würde. Ausserdem würde die Notzfahrt resp. Anlieferung verunmöglich.	Die Konzeption der Bepflanzung im Strassenraum und deren grundeigentümerverbindlichen Sicherung sind nicht Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Das Bepflanzungskonzept aus dem Masterplan, das basierend auf den öffentlichen Mitwirkungsveranstaltungen eine wichtige Gestaltungs- und Aufwer-tungsmassnahme entlang der Landstrasse darstellt, ist eine Zielvorstellung. Wo und welche Bäume gepflanzt werden sollen, wird erst aufgrund einer konkreten Planung bestimmt, zum Beispiel im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die untere Landstrasse oder im Zusammenhang mit der Planung für den Dreiecksplatz. Die Anstösser werden in der jeweiligen Planung angehört und deren Anliegen nach Möglichkeit angemessen berücksichtigt werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungs-planung Landstrasse
g)3	13i	ALB9	Voll-zugs-richt-linie	Schaufens-tergestaltung	Vollzugsrichtlinie: Bestimmung aufnehmen, wonach die Schau-fenster nicht vollflächig mit Folien abgedeckt werden dürfen.	Im Hinblick auf die angestrebte publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse im Teilgebiet Zentrum sollte im Rahmen der noch zu erlassenden Vollzugsrichtlinien eine Bestimmung aufgenommen werden, wonach die Schaufenster nicht vollflächig mit Folien abgedeckt werden dürfen (vgl. heute Rio). Ansonsten bleibt die ge-wünschte Publikumsorientierung und Öffnung zur Landstrasse hin blosse Makulatur.	Das Anliegen ist grundsätzlich berechtigt. Es soll daher im Rahmen der Überprüfung und Anpassung der Voll-zugsrichtlinie behandelt werden.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungs-planung Landstrasse Delegation an Vollzugs-richtlinie
g)4	6	DH1	aus-ser-halb	Schaukasten Vereine	An zentraler Stelle: Grosser Schaukasten für Vereine	Vereine können sich vorstellen, Jahresprogramm und/oder speziel le Anlässe aushängen, werben, animieren zum Mitmachen. Auf einen Blick (oder zwei, wenn der Schaukasten doppelseitig genutzt werden kann) können sich Passanten informieren, was, wann los ist und wo man evtl. Lust hätte, dabei zu sein. Als Verein ist es gar nicht so einfach kleinere Flyer optimal zu platzieren. Es müsste eine zentrale Schlüsselstelle geben und klar bestimmt sein, wie viel Platz ein Verein beanspruchen darf.	Das Anliegen ist baulich-organisatorischer Art und damit nicht Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Aus organisatorischen Gründen (bei mehr als 200 berechtigten Vereinen wäre ein Reglement notwendig), aufgrund der technischen Entwicklung (Internet) und aus Ressourcen-gründen (Erstellungskosten und aufwändige Bewirtschaftung) erachtet die Standortförderung einen zentralen Schaukasten für nicht zweckmässig. Die Standortförderung bietet den Vereinen jedoch an, auf der elektronischen Stele am Bahnhof auf ihre Anlässe aufmerksam zu machen. Auch auf den Monitoren im Rathaus kann auf Anlässe hingewiesen werden. Zudem können die Vereine ihre Anlässe auf www.wettingen.ch (Veranstaltungskalender) publizieren.	keine Anpassung der Teiländerung Nutzungs-planung Landstrasse

Planungsbericht: Beilage 5
zur Teiländerung Nutzungsplanung «Landstrasse»



Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen

Vom 17. November 2016

Der Einwohnerrat,

gestützt auf, gestützt auf das Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 44 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 7. Dezember 2000,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

¹ Dieses Reglement regelt für das Gebiet der Zone Landstrasse:

Zweck

- a) die Anwendung des § 44 BNO;
- b) die Ersatzabgabe nach § 44 BNO;
- c) deren Verwendungszweck.

² Es bezweckt die Förderung von öffentlich zugänglichen Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld.

§ 2

¹ Spiel- und Erholungsflächen dienen dem Spielen und der Erholung.

Definition

² Öffentlich zugängliche Spiel- und Erholungsflächen sind für jedermann zugänglich und unentgeltlich benutzbar.

II. Anwendung

§ 3

¹ Die Mindestgrösse der Spiel- und Erholungsflächen richtet sich nach § 44 BNO.

Lage und Mass
der Spiel- und
Erholungs-
flächen

² Sie sind im Grundsatz auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

³ Auf Flachdächern angeordnete Flächen können zu 50 % als Spiel- und Erholungsfläche angerechnet werden.

§ 4

Abweichungs-
gründe

¹Von der Mindestgrösse für Spiel- und Erholungsflächen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass insbesondere

- a. keine ausreichende Besonnung gewährleistet ist;
- b. kein ausreichender Lärmschutz erzielt werden kann;
- c. eine gute städtebauliche Lösung verhindert wird.

²Wird dieser Nachweis erbracht, so ist nach Möglichkeit Realersatz in der näheren Umgebung anzubieten.

§ 5

Mass der Abweichung

¹Das Mass der Abweichung von der Mindestgrösse für Spiel- und Erholungsflächen wird durch den Gemeinderat in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen festgelegt.

²Für jeden nicht erstellten Quadratmeter Spiel- und Erholungsfläche ist eine Ersatzabgabe in Form einer Einmalabgabe zu leisten.

³Ein Mindestmass an qualitätsvollen Erholungsflächen ist jedenfalls zu gewährleisten.

III. Ersatzabgabe

§ 6

Höhe der Ersatzabgabe

¹Die Einmalabgabe beträgt Fr. 200.00 pro nicht erstelltem Quadratmeter Spiel- und Erholungsfläche.

²Die Höhe der Abgabe wird an den Zürcher Index der Wohnbaupreise² angepasst.

§ 7

Zahlungspflicht

¹Der Gemeinderat verfügt die Ersatzabgabe zusammen mit der Baubewilligung.

²Die Ersatzabgabe wird vor Baubeginn fällig. Zahlungspflichtig ist die Bauherrschaft.

³Die rechtskräftige Abgabeverfügung gilt als definitiver Rechtsöffnungstitel gemäss Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzgebung.

⁴Erfolgt der Baubeginn, bevor die Abgabeverfügung rechtskräftig ist, kann der Gemeinderat eine Sicherstellung verlangen.

IV. Fonds für Spiel- und Erholungsflächen

§ 8

Fonds

Die Gemeinde Wettingen speist einen Fonds mit dem Namen „Fonds für Spiel- und Erholungsflächen“, der sich im Eigenkapital der Gemeinde befindet.

§ 9

Verwendungszweck

¹Die Fondsgelder werden für das Erstellen neuer oder den Ersatz und die Aufwertung bestehender öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld verwendet.

²Reine Unterhaltsarbeiten an bestehenden Anlagen werden nicht unterstützt.

²Zürcher Index der Wohnbaupreise, Indexrevision 2010, Stand April 2016: 99.2 Punkte

³ Geförderte Projekte für Spiel- und Erholungsflächen haben eine gute Nutzbarkeit und eine gute Gestaltung zu zeigen. Flächen auf privatem Grund sind als öffentlich zugängliche Anlagen zu kennzeichnen.

⁴ Der Gemeinderat legt den auszahlbaren Betrag pro Projekt im Einzelfall fest.

§ 10

Der Fonds wird durch die Einzahlung der in den Baubewilligungen verfügten Er- Aufnung
satzabgaben für nicht erstellte Spiel- und Erholungsflächen geäufnet.

V. Schlussbestimmungen

§ 11

Dieses Reglement tritt gleichzeitig mit der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse in Kraft.

Inkrafttreten

Wettingen, 17. November 2016

NAMENS DES EINWOHNERATES

Der Präsident
Paul Koller

Die Protokollführerin
Barbara Wiedmer

2016-0807

Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Auf Basis der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse sind weitere Planungsmittel zu verfassen resp. anzupassen. Da in der Zone Landstrasse in besonderen Fällen von der Mindestgrösse für Spiel- und Erholungsflächen nach § 44 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgewichen werden kann, wird der Erlass eines "Reglements über die Spiel- und Erholungsflächen" notwendig.

Das Reglement bezweckt die Förderung von öffentlich zugänglichen Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld. Es regelt die Anwendung des § 44 BNO, die Ersatzabgabe und deren Verwendungszweck.

Die Einmalabgabe beträgt Fr. 200.00 pro nicht erstelltem Quadratmeter Spiel- und Erholungsfläche und richtet sich nach den notwendigen Erstellungskosten für attraktive, zeitgemässe Anlagen. Die Höhe der Abgabe ist indexiert und wird an die Entwicklung der Wohnbaupreise angepasst.

1. Einleitung / Ausgangslage

Wie im Traktandenbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse in Kapitel 3 beschrieben, gilt es hinsichtlich des Vollzugs der Teiländerung bestehende Planungsmittel anzupassen. Aufgrund des ergänzten § 44 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird zudem der Erlass eines neuen "Reglements über die Spiel- und Erholungsflächen" notwendig. Denn in der Zone Landstrasse kann in besonderen Fällen von der Mindestgrösse für Spiel- und Erholungsflächen abgewichen werden.

Als Reglement untersteht es der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat.

2. Inhalte des Reglements

I. Allgemeines (§§ 1 – 2)

Das Reglement regelt die Anwendung des § 44 BNO, die Ersatzabgabe nach § 44 BNO und deren Verwendungszweck. Es bezweckt die Förderung von öffentlich zugänglichen Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld.

Darunter fallen beispielsweise neu zu schaffende Verweilorte an der Landstrasse im Sinne des Masterplans Landstrasse, aber auch öffentlich zugängliche Spielplätze, die sich in der Zone Landstrasse oder in geeigneter Distanz befinden. Beispielsweise wären damit auch Aufwertungsmassnahmen in angrenzenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen beitragsberechtigt (wie z.B. auf der Sport- und Spielanlage Schartern oder im Bereich Bibliothek / Kindergarten Mattenstrasse).

Spiel- und Erholungsflächen dienen in erster Linie dem Spielen und/oder der Erholung. Als Spielflächen werden kindergerecht gestaltete Spielplätze verstanden. Sie dienen gleichzeitig auch als Erholungsflächen für Erwachsene. Erholungsflächen sind aufgrund ihrer Gestaltung, Ausstattung, Lage oder Ausdehnung hingegen eher auf erwachsene Nutzerinnen und Nutzer ausgelegt und weniger zum Spielen geeignet. Diese Unterscheidung ist von Bedeutung, da ein Mindestmass an qualitätsvollen Erholungsflächen in jedem Fall angeboten werden muss (vgl. letzten Absatz des nachfolgenden Kap. II).

Flächen, die sich unter Umständen für Spiel oder Erholung eignen können, die aber nicht vorwiegend diesen Zwecken dienen (wie beispielsweise Parkplätze oder Versickerungsflächen), sowie Spiel- und Erholungsflächen, die nur gegen Entgelt benutzt werden können oder auf denen Konsumationspflicht besteht (z.B. Gartenrestaurants), sind nicht Gegenstand von § 44 BNO.

II. Anwendung (§§ 3 – 5)

Spiel- und Erholungsflächen sind in erster Linie auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

Wird der Nachweis erbracht, dass ein oder mehrere Gründe vorliegen, die das Erstellen von qualitätsvollen Spiel- und Erholungsflächen auf dem eigenen Grundstück erschweren oder verunmöglichen, ist in zweiter Linie nach Möglichkeit Realersatz in der näheren Umgebung anzubieten. Dies kann beispielsweise in Form eines im Grundbuch zu sichernden Mitbenutzungsrechts für einen ausreichend grossen Spielplatz auf einem benachbarten oder in der Nähe liegenden, gut und sicher erreichbaren Grundstück erfolgen.

Können Spiel- und Erholungsflächen weder auf dem eigenen noch auf einem Drittgrundstück in der näheren Umgebung angeboten und gesichert werden, ist in dritter Linie eine Ersatzabgabe zu entrichten.

Der Nachweis für das Vorliegen von Gründen gemäss § 4 Abs. 1 des Reglements, die das Erstellen von Spiel- und Erholungsflächen im erforderlichen Mass erschweren oder verunmöglichten, soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand einer Gesamtbetrachtung im Sinne von § 3^{bis} BNO erbracht werden.

Das Mass der zulässigen Abweichung von der minimal zu erstellenden Spiel- und Erholungsfläche wird vom Gemeinderat in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse festgelegt. Dabei wird auch der Grad der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen berücksichtigt. Als Beurteilungsgrundlage wird unter anderem das kommunale Freiraumkonzept beigezogen. Ein Mindestmass an qualitätsvollen Erholungsflächen ist in jedem Fall anzubieten.

Diese Erholungsflächen (wie beispielsweise ein gemeinsam zugänglicher Vorgarten) sollen die Bewohnerschaft und die Beschäftigten zum Verweilen und für andere Tätigkeiten benutzen können.

Beispiel: Ein Wohnbauprojekt, das auf eine Zielgruppe ohne Kinder zugeschnitten ist, muss damit auf dem eigenen Grundstück die notwendige Qualität und Quantität an Erholungsflächen anbieten (z.B. strassenzugewandter, belebter Freiraum mit Aufenthaltsqualität), kann aber im Extremfall gänzlich auf Spielflächen verzichten und hierfür Ersatzabgabe leisten.

III. Ersatzabgabe (§§ 6 – 7)

Die Einmalabgabe beträgt Fr. 200.00 pro nicht erstelltem Quadratmeter Spiel- und Erholungsfläche und richtet sich nach den notwendigen Erstellungskosten für attraktive, zeitgemäss Spiel- und Erholungsanlagen. Dieses Mass entspricht der Regelung der Stadt Luzern.

Ähnliche Regelungen kennen unter anderem auch andere Gemeinden, wie z.B. die Stadt Baden oder die Stadt Winterthur. Neuenhof bereitet eine entsprechende Regelung vor, analog Baden und Winterthur.

Die Höhe der Abgabe ist indexiert und wird an die Entwicklung der Wohnbaupreise angepasst. Massgebend ist der Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand April 2016 (99.2 Punkte).

IV. Fonds für Spiel- und Erholungsflächen (§§ 8 – 10)

Der Fonds wird ausschliesslich durch Ersatzabgaben für nicht erstellte Spiel- und Erholungsflächen geäufnet. Die Fondsgelder werden für das Erstellen neuer oder den Ersatz und die Aufwertung bestehender öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und ihrer Umgebung verwendet. Als geeignete Distanz eines Spielplatzes in der Umgebung der Landstrasse wird ein Radius von circa 200 Metern verstanden. Hindernisse wie stark befahrene Strassen und Umwege sind angemessen zu berücksichtigen.

Spiel- und Erholungsflächen, die vom Gemeinderat unterstützt werden, können sich auf öffentlichem oder auf privatem Grund befinden. Flächen auf privatem Grund müssen als öffentlich zugänglich gekennzeichnet sein.

Unterstützt werden Projekte, die gut nutzbare und gut gestaltete Spiel- und Erholungsflächen aufweisen. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse von Kindern unterschiedlicher Altersstufen situationsbezogen zu berücksichtigen. Reine Unterhaltsarbeiten an bestehenden Anlagen werden nicht unterstützt.

Die Höhe des auszahlbaren Betrags bestimmt der Gemeinderat fallweise nach der Funktion und der Bedeutung der Anlage sowie nach deren Qualität bezüglich Nutzbarkeit und Gestaltung. Es wird keine Obergrenze festgelegt. Ein Anspruch auf Unterstützung von Projekten für Spiel- und Erholungsflächen besteht nicht.

V. Inkrafttreten (§ 11)

Das Spiel- und Erholungsflächenreglement stützt sich auf § 44 Abs. 2 und 3 BNO gemäss der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse. Das Reglement wird vom Einwohnerrat gleichzeitig mit dieser Teiländerung erlassen. Sollte der Einwohnerrat die Teiländerung nicht beschliessen oder der Regierungsrat die Teiländerung nicht genehmigen, wird auch das Spiel- und Erholungsflächenreglement nicht erlassen bzw. in Kraft gesetzt werden können.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Das Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen wird genehmigt.

Wettingen, 6. Oktober 2016

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilage

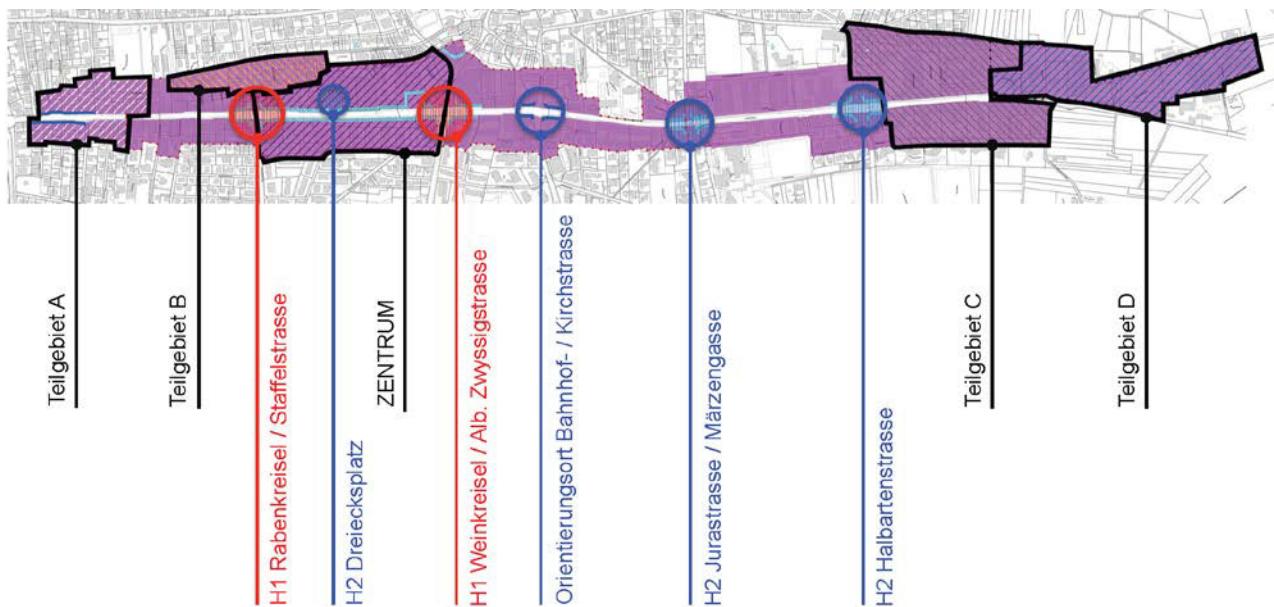
- Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen (Fassung für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat am 17. November 2016)

Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse

(Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO)

13. Dezember 2016 – E N T W U R F

25596_05A_170113_VZR_Landstr.docx



Inhalt der Richtlinie

1	Was bezweckt diese Richtlinie?	3
2	Wie muss ich bei einem Bauvorhaben vorgehen?	4
	a) Situationsbezogene Anforderungen einholen	5
	b) Gesamtbetrachtung vornehmen	6
	c) Ortsbildkommission miteinbeziehen	8
3	Was gilt es bei Bauvorhaben zu berücksichtigen?	9
	a) Städtebau/Architektur	9
	b) Freiraum	11
	c) Erschliessung und Parkierung	13
	d) Bauvorhaben in der ersten Bautiefe und im Zentrum der Landstrasse	15
	e) Bauvorhaben an den Orientierungsorten	16
	f) Bauvorhaben im Teilgebiet A	16
A1	Anhang 1: Weitere, für die Zone Landstrasse relevante Grundlagen	18
A2	Anhang 2: Umgebungsplan zum Baugesuch	19
A3	Anhang 3: Baumkonzept entlang Landstrasse	20
A4	Anhang 4: Schattenwurf	22

1 WAS BEZWECKT DIESE RICHTLINIE?

Zweck Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen. Damit dieser Planungsgrundsatz, der in § 3^{bis} Abs. 2 der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (revBNO¹) enthalten ist, zweckmässig umgesetzt werden kann, hat der Gemeinderat gestützt auf § 59 der gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie auf § 5^{bis} revBNO die vorliegende Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse erlassen.

Die Richtlinie richtet sich an Bauherrschaften, an Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie an Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Planung. Sie zeigt auf, welche Anforderungen in der Zone Landstrasse bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen zu berücksichtigen sind.

Die Richtlinie dient dem Gemeinderat als Beurteilungsgrundlage von Planungen und Baugesuchen.

Ziele Die Richtlinie soll weiter dazu beitragen, dass die allgemeinen Ziele, die mit den Vorschriften der Zone Landstrasse verfolgt werden, auch tatsächlich erreicht werden. Es sind dies (siehe § 8^{bis} Abs. 1 revBNO):

- lebendige Vielfalt mit Qualität;
- hohe Aufenthaltsqualität;
- Stärkung und Belebung des Zentrums;
- gute Erreichbarkeit für alle;
- hoher Wiedererkennungswert.

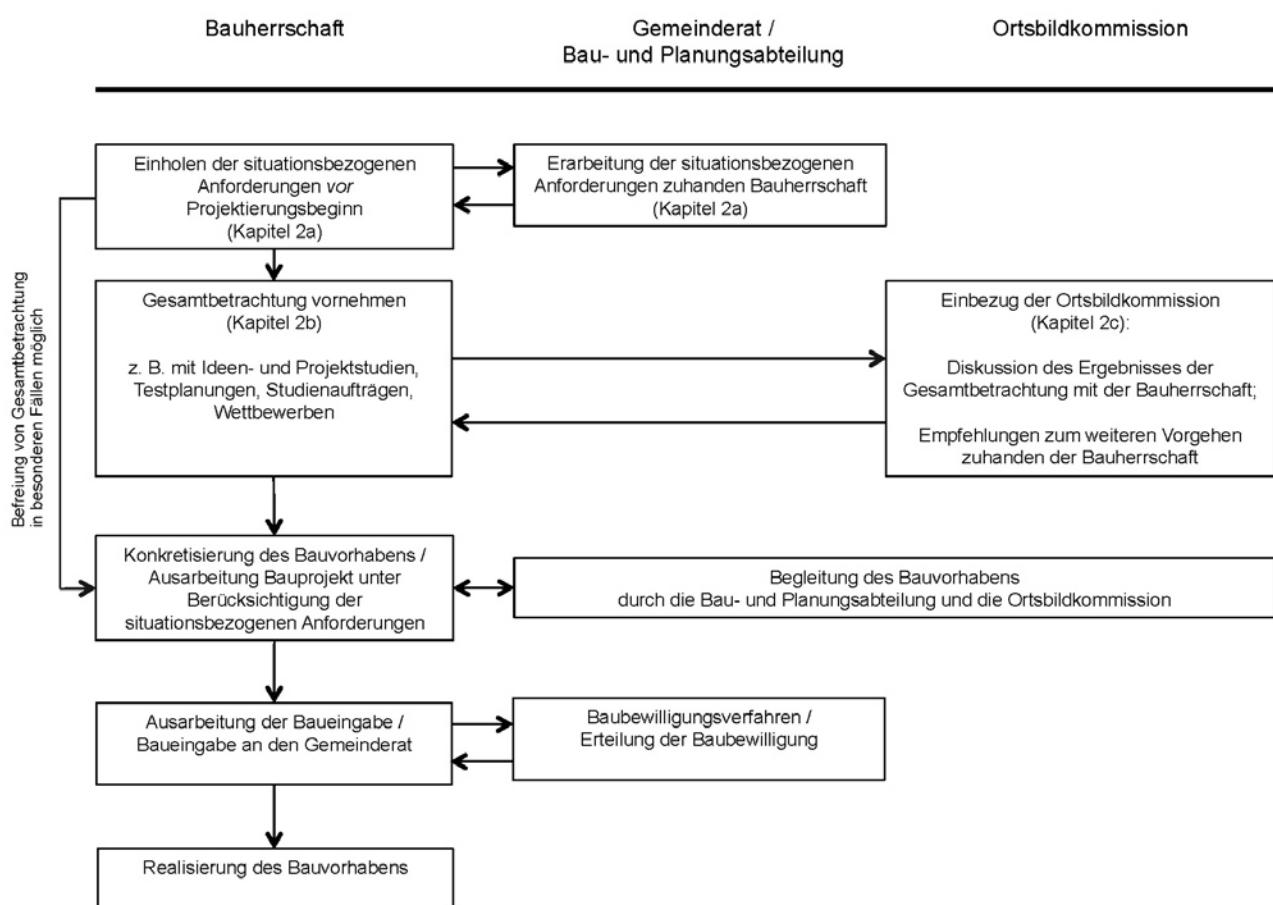
Weitere Hinweise Weitere spezifische Hinweise für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse können den Grundlagen im Anhang A1 entnommen werden.

¹ Bestandteil der vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossenen Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

2 WIE MUSS ICH BEI EINEM BAUVORHABEN VORGEHEN?

Vorgehensweise bei Bauvorhaben Bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in der Zone Landstrasse ist folgende Vorgehensweise (siehe Schema) zu berücksichtigen (§ 8^{bis} Abs. 4 und 5 sowie § 3^{bis} Abs. 5 und 6 revBNO).

Bei kleineren Bauvorhaben und für Bauvorhaben mit nur geringen räumlichen Auswirkungen und ohne Koordinationsbedarf kann der Gemeinderat von einer Gesamtbetrachtung nach Kapitel 2b) befreien.



25596_05A_161213_Schema_Vorgehensweise.pptx

Abb. 1: Vorgehensweise bei Neu- und Ersatzbauten sowie grösseren Umbauten mit Nutzungs- und-/oder Fassadenänderungen in der Zone Landstrasse.

Bei Umbauten ohne Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen kann auf die Einholung der situationsbezogenen Anforderungen gemäss Kapitel 2a) verzichtet werden.

Für kleinere Bauvorhaben und für Bauvorhaben mit nur geringen räumlichen Auswirkungen und ohne Koordinationsbedarf kann der Gemeinderat von einer Gesamtbetrachtung nach Kapitel 2b) befreien.

a) Situationsbezogene Anforderungen einholen

Vor Projektierungsbeginn anfordern	Bauherrschaften haben ihre Bauabsicht dem Gemeinderat bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen frühzeitig schriftlich bekanntzugeben und die bei der Projektierung zu berücksichtigenden situationsbezogenen Anforderungen einzuholen (§ 8 ^{bis} Abs. 4 rev BNO). Frühzeitig heisst: vor Projektierungsbeginn, da diese Anforderungen das Projekt beeinflussen können. Bei Umbauten ohne Nutzungs- oder Fassadenänderungen kann auf die Einholung der situationsbezogenen Anforderungen verzichtet werden.
Inhalte	Die situationsbezogenen Anforderungen des Gemeinderats beziehen sich in der Regel auf folgende Inhalte: <ul style="list-style-type: none"> • Zu berücksichtigende Planungsgrundlagen (siehe dazu Anhang A1); • speziell zu berücksichtigende Sachthemen (Städtebau, Freiraum, Erschliessung, Mobilität, Nutzweise, Umweltaspekte, u.a.m.); • Hinweise auf laufende Planungen und Projekte im Umfeld des Bauvorhabens mit Koordinations- und Abstimmungsbedarf; • Koordination mit der Bau- und Planungsabteilung; • Koordination mit der Nachbarschaft; • Empfehlung zur Wahl des geeigneten Planungsinstruments bzw. des Planungsverfahrens (Einzelbauvorhaben; Arealüberbauung; Sondernutzungsplanung inklusive minimale Gebietsabgrenzung der Sondernutzungsplanung); • Zweckmässigkeit bzw. Notwendigkeit eines Konkurrenzverfahrens mit Empfehlung zur Verfahrensart und zu den zu berücksichtigenden Anforderungen und Rahmenbedingungen (§ 3^{bis} Abs. 6, § 8^{quinquies}, § 8^{decies}, § 8^{undecies} revBNO); • Umfang, Inhalt und Detaillierungsgrad der Gesamtbetrachtung gemäss § 3^{bis} Abs. 5 revBNO, gegliedert in einen (engeren) <i>Bearbeitungsperimeter</i> und einen (weiteren) <i>Betrachtungsperimeter</i> (siehe dazu nachstehende lit. b); • Abgrenzung der Gebiete für höhere Gebäude gemäss § 8^{quinquies} Abs. 1 revBNO; • Einbezug der Ortsbildkommission gemäss § 8^{bis} Abs. 5 revBNO (siehe dazu nachstehende lit. c).
Adresse für Bezug der situationsbezogenen Anforderungen	Die Bauherrschaft hat die situationsbezogenen Anforderungen des Gemeinderats – mit Darlegung des Bauvorhabens in Form eines Projektbeschriebs oder eines Grobkonzepts – bei folgender Adresse schriftlich einzufordern: Gemeinde Wettingen, Bau- und Planungsabteilung Alberich-Zwyssig-Strasse 76, 5430 Wettingen E-Mail: bauverwaltung@wettingen.ch

b) Gesamtbetrachtung vornehmen

Zweck Bereits heute verlangt die Gesetzgebung für ein Bauvorhaben die gute Einordnung in die Umgebung und eine zweckmässige Erschliessung. Für die Entwicklung guter Lösungen ist deshalb insbesondere im bebauten Gebiet nicht allein das eigene Grundstück massgebend (Bearbeitungsperimeter); es sind auch die nähere oder, je nach Situation auch die weitere Umgebung in die Überlegungen miteinzubeziehen (Betrachtungsperimeter).

Gesamtbetrachtungen, mit denen über die einzelne Parzelle hinaus gedacht und mit denen Bebauung, Freiraum, Nutzweise und Erschliessung eines Grundstücks auf die Umgebung abgestimmt werden, fördern eine gute Gesamtlösung und tragen zur qualitativen Aufwertung der Landstrasse bei.

Die Gesamtbetrachtung stellt kein neues Planungsinstrument dar. Es handelt sich vielmehr um einen Sammelbegriff für bereits bekannte Vorgehensweisen und Planungsinstrumente. Dazu zählen beispielsweise Ideen- und Projektstudien, Testplanungen, Stadionaufträge und Architekturwettbewerbe.

Gesamtbetrachtungen gemäss § 3^{bis} Abs. 5 revBNO sind für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in der Zone Landstrasse obligatorisch. Für kleinere Bauvorhaben und für Bauvorhaben mit nur geringen räumlichen Auswirkungen und ohne Koordinationsbedarf kann der Gemeinderat von der Durchführung einer Gesamtbetrachtung befreien.

Umfang, Inhalt, Detaillierungsgrad und Art der Gesamtbetrachtung werden der Situation und der Grösse des Bauvorhabens angepasst. Die Details bestimmt der Gemeinderat im Rahmen der Bekanntgabe der situationsbezogenen Anforderungen (siehe vorne, lit. a).

Dokumentation Für eine Gesamtbetrachtung sind in der Regel folgende Unterlagen notwendig:

a) Bearbeitungsperimeter (engerer Perimeter, betrifft das zu beplanende Areal):

- Konzeptionelle Überlegungen zur:
 - Bebauung mit Darstellung der einzelnen Baukörper (Lage; Stellung; Volumetrie);
 - Freiraumnutzung und -gestaltung;
 - Erschliessung, Parkierung und Mobilität;
 - Nutzweise und Nutzungsanordnung.
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens in einem geeigneten, dem jeweiligen Planungsstand entsprechenden Massstab
- Angaben zur Materialisierung und Farbgebung (soweit bereits bekannt).

b) Betrachtungsperimeter (weiterer Perimeter; grundstücksübergreifende Betrachtung):

- Konzeptionelle Überlegungen zu denselben Sachthemen wie im Bearbeitungsperimeter; in der Regel weniger detailliert ausgearbeitet, dafür mit Umschreibung der Auswirkungen.

c) Arbeitsmodell, umfassend den Bearbeitungsperimeter und die Umgebung (in der Regel engerer Betrachtungsperimeter) in einem geeigneten Massstab zur Beurteilung der städtebaulichen und volumetrischen Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung.

- Verfahren zur Qualitäts-sicherung Der Gemeinderat fördert in der Zone Landstrasse zur Gewährleistung der Anforderungen gestützt auf § 3^{bis} Abs. 6 revBNO Konkurrenzverfahren (Architektur- und Planungswettbewerbe), Studienaufträge, Testplanungen, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen (Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen). Diese Verfahren stellen eine besondere, eher aufwändige Art der Gesamtbetrachtung dar. Der Gemeinderat kann deshalb solche Verfahren im Rahmen seiner Möglichkeiten und nach Massgabe des öffentlichen Interesses unterstützen (siehe § 3^{bis} Abs. 6 revBNO).
- Wettbewerbe und Studienaufträge gelten dann als qualifiziert, wenn sie nach den SIA-Ordnungen 142 und 143 durchgeführt werden oder vergleichbare qualitätssichernde Verfahren vorsehen.
- Ablauf, Umfang, Inhalt und Detaillierungsgrad solcher Verfahren sind in Zusammenarbeit mit der Bau- und Planungsabteilung zu definieren.
- Bevor der Entwurf des Wettbewerbs- bzw. Studienauftragsprogramms dem Preisgericht bzw. dem Beurteilungsgremium zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird, ist der Programm-Entwurf dem Gemeinderat zuhanden der Ortsbildkommission einzureichen. Die Ortsbildkommission nimmt im Auftrag des Gemeinderats Stellung zum Programm-Entwurf und formuliert Empfehlungen zur Qualitätssicherung. Die Empfehlungen der Ortsbildkommission sind zu berücksichtigen bzw. in zweckmässiger Weise umzusetzen.

c) Ortsbildkommission miteinbeziehen

Aufgaben Der Gemeinderat setzt in der Zone Landstrasse für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen gemäss § 8^{bis} Abs. 5 revBNO die Ortsbildkommission (OBK) ein. Die O BK beurteilt im Auftrag des Gemeinderats nicht nur die konkreten Bauprojekte, sondern auch Planungs- und Projektstudien, Konzepte, im Rahmen von Wettbewerben und Studienaufträgen zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekte sowie Gesamtbetrachtungen im Sinne oben stehender lit. b).

Sitzungstermine Die Ortsbildkommission tagt in der Regel 6-7x jährlich. Die konkreten Sitzungstermine können bei der Bau- und Planungsabteilung Wettingen angefragt werden.

Anmeldung Bauherrschaften haben sich *spätestens 14 Tage* vor dem nächsten Sitzungstermin der O BK telefonisch oder per E-Mail für eine Besprechung der erarbeiteten Projektunterlagen bei der Bau- und Planungsabteilung anzumelden.

Besprechungsunterlagen Folgende Unterlagen sind der Bau- und Planungsabteilung *mindestens 5 Arbeitstage* vor dem Besprechungszeitpunkt in digitaler Form (PDF-Dateien) zuzustellen:

- Situationspläne mit *konzeptioneller* Darstellung der Bebauung (Lage, Stellung und Volumetrie der Baukörper), der Freiraumnutzung und –gestaltung, der Erschliessung und Parkierung sowie der Nutzweise und der Nutzungsanordnung;
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens in einem geeigneten, dem jeweiligen Planungsstand entsprechenden Massstab;
- Angaben zur Materialisierung und Farbgebung (soweit bereits bekannt);
- Arbeitsmodell des Bearbeitungsperimeters und der Umgebung (in der Regel engerer Betrachtungsperimeter) mit kubischer Darstellung der Gebäude im Massstab 1:500 (allenfalls 1:200, je nach Planungsstand und Fragestellung);
- Modelleinsatz für das Gemeindemodell in Holz im Massstab 1:500.

Die Bauherrschaft kann ergänzend weitere, für die Besprechung mit der O BK relevante Unterlagen direkt an die Sitzung mitbringen.

Der Detaillierungsgrad der Besprechungsunterlagen ist abhängig vom jeweiligen Planungsstand. Somit reicht das Spektrum von der Ideenskizze bis zum Vorprojektplan.

Projektvorstellung Die durch die Ortsbildkommission zu beurteilenden Studien und Projektunterlagen werden durch die Bauherrschaft bzw. durch die Projektverfassenden vorgestellt. Die Projektvorstellung hat in der Regel folgende Inhalte zu umfassen:

- Analyse der ortsbaulichen Situation und Herleitung/Begründung der Projektidee;
- Präsentation der Projektidee mit Erläuterungen zum Städtebau, zum Freiraum, zur Erschliessung und Parkierung sowie zur Funktion/Nutzweise;
- architektonische Gestaltung des Bauvorhabens (Bebauung und Freiraum);
- Überlegungen zur Materialisierung und Farbgebung.

Je nach Fragestellung, Komplexitätsgrad des Bauvorhabens und Bedarf kann eine Bauherrschaft mehrere Sitzungen mit der O BK in Anspruch nehmen.

3 WAS GILT ES BEI BAUVORHABEN ZU BERÜKSICHTIGEN?

Die folgenden allgemeinen Planungsvorgaben konkretisieren die in der Zone Landstrasse zu berücksichtigenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis} revBNO. Diese allgemein gültigen Planungsvorgaben sind von den Projektierenden auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse abzustimmen.

a) Städtebau/Architektur

Grundsatz:

Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen.

Gestaltung der Erdgeschosse:

- Bei der Planung und Gestaltung des Erdgeschosses ist die Abstimmung mit dem Freiraum besonders wichtig. Die Eingänge sowohl für die in den Obergeschossen angesiedelten Nutzungen als auch für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sollen gut auffindbar und erkennbar sein.

Publikumsorientierte Nutzungen:

- Publikumsorientierte Nutzungen sind an den Strassen zu adressieren und anzordnen. Die so platzierten Nutzungen können von den Synergien mit dem öffentlichen Strassenraum, dem Publikumsverkehr und anderen Nutzungen im Umfeld profitieren.
- Der Zugang zu publikumsorientierten Nutzungen soll mit einem eigenen Eingang direkt aus dem Strassenraum möglich sein. Das Niveau des Eingangs ist an das Trottoir anzupassen.
- Das Erdgeschoss ist offen zu gestalten, so dass Wechselwirkungen zwischen dem Gebäudeinneren und dem Strassenraum entstehen.
- Nutzungen gelten als publikumsorientiert, wenn sie einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufweisen. Beispiele sind Detailhandelsbetriebe (Lebensmittel-, Haushalt-, Verkaufsgeschäfte), Gastronomiebetriebe (Restaurant, Café, Take-Away), Dienstleister (Optiker, Coiffeur) und Kleingewerbe mit Laufkundschaft (Druckerei, Copy-Shop).

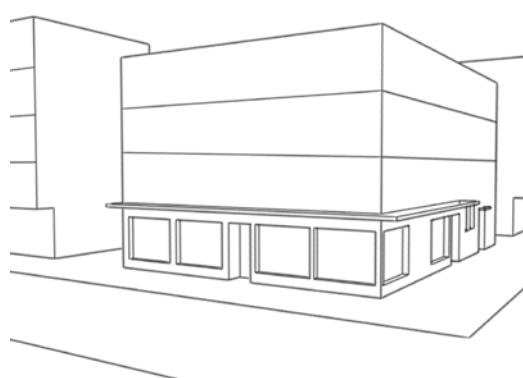


Abb. 2: Anordnung der publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss mit Wechselwirkung zwischen innen und aussen



Abb. 3: Publikumsorientierte Nutzung an der Landstrasse: Beispiel Zentrumsplatz, Landstrasse 85a, 87

Wohnen im Erdgeschoss:

- Die Gestaltung der Erdgeschosse von Wohngebäuden ist von zweierlei Anforderungen geprägt: den Anforderungen des Wohnens und den Anforderungen des öffentlichen Raums. Durch eine gute architektonische Gestaltung können sowohl für das Wohnen als auch für den öffentlichen Raum Qualitäten geschaffen werden. Dabei muss die Strassenebene nicht zwangsläufig der ersten Wohnebene entsprechen: gestaffelte oder erhöhte Ebenen wie das Hochparterre können Distanz schaffen. Dabei ist die Höhendifferenz innerhalb des Gebäudes bzw. im Treppenhaus zu überwinden. Die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen sind zu erfüllen (davon ausgenommen sind Gebäude mit weniger als 4 Wohneinheiten; vgl. dazu § 53 BauG und §§ 37, 38 BauV).
- An Lagen, die im Bauzonenplan speziell bezeichnet sind (im Teilgebiet A und am Knoten Bahnhofstrasse/Kirchstrasse) ist Wohnen im Erdgeschoss nur im rückwärtigen, von der Strasse abgewandten Bereich zulässig (§ 8^{ter} Abs. 2 revBNO).

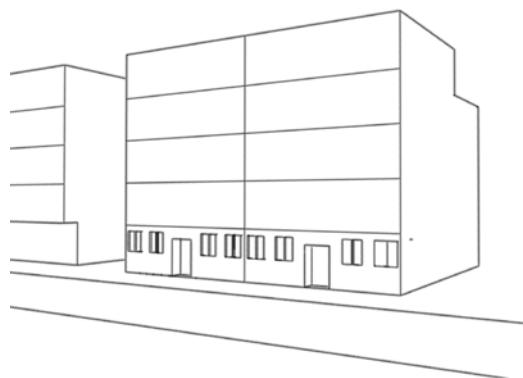


Abb. 4: Wohnen im Hochparterre mit Überwindung der Höhendifferenz im Gebäude



Abb. 5: Wohnen im Hochparterre, kombiniert mit publikumsorientierter Nutzung (Beispiel Landstrasse 102)

Gestaltung der Fassade:

- Überlange, monotone Fassaden sind zu vermeiden. Lange Fassaden sind zu gliedern und differenziert zu gestalten.
- Es sind Durchgänge zu den rückwärtigen Nutzungen und Freiräumen zu schaffen.

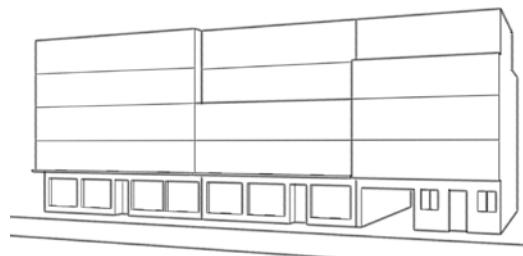


Abb. 6: Lange, gegliederte Fassade zur Vermeidung monotoner Strassenbilder mit Durchgang zu den rückwärtigen Nutzungen



Abb. 7: Beispiel einer langen, gut gegliederten Fassade (Arealüberbauung an der Landstrasse 148-152; Foto: Auto-Center Küng AG)

- Längere Gebäude sollen sich der vorhandenen Topografie anpassen. Im Gefälle sind die Höhenunterschiede durch Staffelung der Gebäudeteile und nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen aufzufangen.

Anordnung der Attikageschosse:

- Bei Bauten an der Landstrasse und an Querstrassen soll das Attikageschoss bündig zur Strassenfassade angeordnet werden (siehe Abb. 4), sofern dies städtebaulich und wohnhygienisch verträglich ist.
- An den übrigen Lagen und bei engen Strassenquerschnitten kann das Attikageschoss von der Fassade zurückversetzt werden.

Weitere allgemein gültige Planungsvorgaben:

- Weitgehend geschlossen konzipierte Fassaden als Reaktion auf die vorhandene *Strassenlärmsituation* sind insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden. Auf Strassenlärm ist vor allem mit einer geschickten Grundrissdisposition zu reagieren (z.B. mit Einbau von Loggien). Dabei ist aber eine ausreichende Lüftung der Räume zu gewährleisten. So können Wohnräume trotz Lärmbelastung zur Strassenseite hin orientiert werden.
- Die von der Landstrasse *abgewandten Gebäudeseiten* sind ebenso sorgfältig zu gestalten wie die zur Landstrasse hin orientierten Fassaden. Siehe dazu auch die allgemein gültigen Planungsvorgaben zur Gestaltung der rückwärtigen Freiräume (Seite 11). Grossflächig geschlossene Fassaden, hohe Mauern und grossflächige Sichtschutzanlagen sind auch im rückwärtigen Bereich zu vermeiden.
- Die zu berücksichtigenden Grundsätze zur Gestaltung der *Aussenwerbung* können der Richtlinie des Gemeinderats vom 1. September 2016 entnommen werden.

b) Freiraum:**Grundsätze:**

- Der Gestaltung der Freiräume (dazu zählen auch die Strassenräume) ist eine hohe Beachtung zu schenken (siehe dazu Anhang A2: Umgebungsplan zum Baugesuch). Mit einer sorgfältigen und differenzierten, auf den jeweiligen Ort abgestimmten Gestaltung können der Quartiercharakter gestärkt sowie die Orientierung und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.
- Als Freiräume werden nicht nur Grün-, Spiel- und Erholungsflächen verstanden, sondern auch kleinere und grössere Hartplätze, Vorzonen von Gebäuden sowie aus Gebäuderücksprüngen resultierende Nischen.
- Freiräume mit guter Nutzungs- und Aufenthaltsqualität werden jedenfalls nicht allein aus Grenzabstandsflächen gebildet.

Gestaltung der Strassenräume und Vorzonen:

- Der Strassenraum reicht von Fassade zu Fassade und ist in der Gesamtbetrachtung (siehe dazu Kapitel 2b)) entsprechend zu berücksichtigen.
- Bei der Konzipierung des Strassenraums und dessen Ausgestaltung sind die lokalen Besonderheiten (Vorgärten, Bepflanzung, Nutzung, Materialisierung, Versiegelungsgrad) zu thematisieren. Siehe dazu auch das Thema „Vorzonen“ auf Seite 15.

- Bestehende Vorgärten sind zu schonen und nach Möglichkeit zu erhalten (§ 53 Abs. 4 BNO).
- Das Vorland zwischen strassenseitiger Fassade und Strassengrenze ist sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen, zum Beispiel mit Bäumen (siehe dazu Anhang A3: Baumkonzept sowie § 53 Abs. 4 BNO).
- Zu den Vorzonen siehe Seite 15.

Gestaltung der rückwärtigen Freiräume:

- Der Gestaltung der rückwärtigen Freiräume ist eine ebenso hohe Beachtung zu schenken wie den auf die Landstrasse hin orientierten Freiräumen, damit auch in den rückwärtigen Bereichen eine hohe Nutzungsqualität sowie ein gutes Gesamtbild erreicht werden können.
- Begrünte Freiräume sollen nach Möglichkeit nicht unterbaut werden. Alternativ sind unterirdische Gebäudeteile so zu überdecken, dass zumindest teilweise eine qualitätsvolle Bepflanzung mit Stauden, Bäumen oder anderen Gehölzen möglich ist.

Vernetzung der Freiräume:

- Die Freiräume sind untereinander und zur Strasse hin mit Wegen zu vernetzen. Höfe und Gärten sollen in das örtliche Freiraumgeflecht und das Wegenetz eingebunden werden.
- Damit die physische und optische Durchlässigkeit in die rückwärtigen Quartiere gewährt werden kann, sind strukturgebende Querachsen (Grün- und Freiraumachsen) zu schaffen.

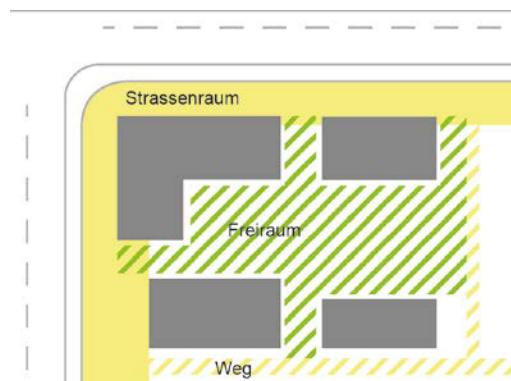


Abb. 8: Optische und physische Vernetzung von Straßenraum und rückwärtigem Freiraum mit Durchblicken und Wegen



Abb. 9: Wegverbindung zwischen den Gebäuden der Landstrasse 102/104 und Rankstrasse gewährleistet Orientierung und kurze Wege

Öffentlichkeitsgrad von Freiräumen:

- Durch ein ausreichendes Angebot an zweckmäßig angeordneten öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen mit guter Zugänglichkeit kann den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen und Bedürfnissen entsprochen werden.
- In Wohnbauprojekten ist für eine ausgewogene Verteilung zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Freiräumen zu sorgen.

- Die Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen dem Wohnerdgeschoss und dem gemeinschaftlichen Freiraum ist entscheidend dafür, dass sowohl der private Freiraum (Terrasse im Erdgeschoss) als auch der gemeinschaftliche Freiraum gut genutzt werden können.

Möblierung:

- Die Möblierung des öffentlichen Raums erfolgt nach den Vorgaben des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Landstrasse (siehe Anhang A1).
- Private Anlagen wie Sitzbänke und Abfalleimer im öffentlich zugänglichen Straßenraum (Vorzonen) sind auf die öffentliche Möblierung abzustimmen.

c) Erschliessung und Parkierung:

Grundsätze:

- Die Erschliessung und Parkierung ist von Beginn an in der Planung und Projektierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dabei ist in der Regel eine grundstücksübergreifende Betrachtung erforderlich, damit der Flächenverbrauch für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen minimiert werden kann und möglichst viele Grundstücke an die Erschliessungs- und Parkierungsanlagen angeschlossen werden können.
- Die Erschliessung der Grundstücke hat weitgehend über Querstrassen und rückwärtig zu erfolgen. Für Grundstückszufahrten an der Landstrasse ist das kantonale Merkblatt wegleitend (siehe Anhang A1).

Parkierungsanlagen:

- Parkierungsanlagen sind unterirdisch zu erstellen und wo möglich für mehrere Grundstücke zusammenzufassen.
- Unterirdische Parkierungsanlagen sind derart zu konzipieren, dass sie später erweitert werden können (siehe Abb. 10).
- Damit die Freiräume nicht von Rampenbauwerken zerschnitten und mit Lärm belastet werden, sollen Rampen in die Gebäude integriert werden (siehe Abb. 10).
- Oberirdische Parkfelder, zum Beispiel für Besuchende oder als Kurzzeitparkierung für die Kundschaft, sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren (siehe Abb. 11).

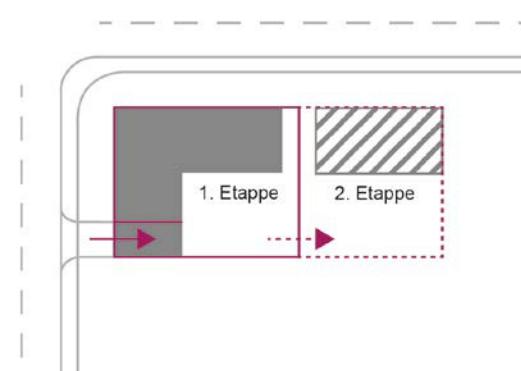


Abb. 10: Anordnung von unterirdischen Sammelgaragen mit Erweiterungsoption. Das Rampenbauwerk ist in das Gebäude integriert.



Abb. 11: Anordnung von gut in die Umgebung integrierten, privaten oberirdischen Parkfeldern (Beispiel „Quartierstrasse“)

- Unterirdische Parkierungsanlagen sind derart zu konzipieren, dass oberirdisch bei Bedarf Pflanzungen angelegt werden können (zum Beispiel mit der Aussparung von Baumgruben).

Anzahl Parkfelder [gilt für Gesamtgemeinde]:

- Grundlage für die Ermittlung der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Anzahl Parkfelder bilden § 45 ff. revBNO und die Norm SN 640 281 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute, VSS, Ausgabe 2006.
- Für die Ermittlung des zu erstellenden Parkfelder-Angebots für Wohnnutzung sind folgende Richtwerte anwendbar:
1 Parkfeld pro 100 m² BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung.

Aus diesen beiden Berechnungsarten resultiert ein Gabelwert. Die Bauherrschaft hat das erforderliche Angebot an Parkfeldern

- innerhalb dieses Gabelwerts,
- abgestimmt auf das konkrete Projekt (Wohnungsart und –grösse; Zielgruppe; Eigentumsform; etc.) und
- unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse

zu bestimmen (Ausgangslage). Der Gemeinderat überprüft die von der Bauherrschaft getroffenen Annahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und legt das erforderliche Angebot an Parkfeldern definitiv in der Baubewilligung fest.

- Für die Ermittlung des minimal erforderlichen und des maximal zulässigen Parkfelder-Angebots für Wohnnutzung (Bewohnende) und für die übrigen Nutzungen (Personal; Besuchende/Kunden) sind von der Bauherrschaft die Reduktionsfaktoren gemäss den Anhängen 9.3 (allgemein) oder 9.4 revBNO (für autoarme oder autofreie Nutzungen) zu berücksichtigen.
- Bei der Bestimmung des konkreten Reduktionsfaktors (Prozentsatz innerhalb der angegebenen Gabelwerte) sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen, wie beispielsweise die Nutzweise, die Grösse des Einzugsgebiets für die entsprechende Nutzung, die am konkreten Standort vorhandene Erschliessungsqualität (Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und mit dem Langsamverkehr) sowie die Qualität des Orts-, Quartiers- und Landschaftsbildes².

Fuss- und Veloverkehr:

- Den Anforderungen des Fuss- und Veloverkehrs ist in der Projektierung von Gebäuden und Freiräumen ausreichend Beachtung zu schenken.
- Es sind eine attraktive und sichere Infrastruktur sowie ein Netz mit kurzen Wegen bereitzustellen.

² So sind in durchgrünen Quartieren die an die Strasse anstossenden Grundstücksflächen in der Regel auf zwei Dritteln der Anstosslänge zu begrünen. Oberirdische Parkfelder im strassennahen Bereich sind gut in den Außenraum zu integrieren.

d) Bauvorhaben in der ersten Bautiefe und im Zentrum der Landstrasse:

Stellung und Ausrichtung Die Landstrasse ist das lineare Rückgrat von Wettingen und damit der wichtigste Bezug für die an die Landstrasse angrenzenden Grundstücke. Gebäude sind deshalb architektonisch, funktionell und mit ihrer Adresse auf die Landstrasse auszurichten.

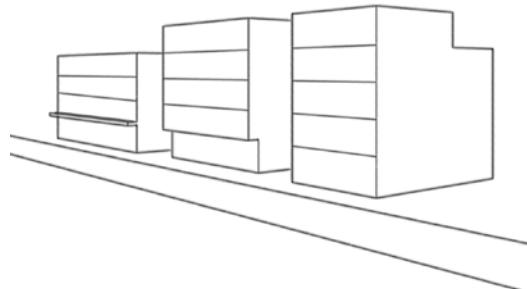


Abb. 12: Gebäudestellung und -ausrichtung zur Landstrasse



Abb. 13: Orientierung der Hauptfassade zur Landstrasse (Beispiel Landstrasse 41)

- | | |
|--------------------------|--|
| Erdgeschoss-höhen | Mit den nach § 6 Abs. 4 revBNO vorgeschriebenen Mindesthöhen für Erdgeschosse von Gebäuden an der Landstrasse (erste Bautiefe) werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen an der Landstrasse geschaffen. Dabei gilt für Erdgeschosse an der Landstrasse (erste Bautiefe) eine Geschosshöhe von 3.40 Metern (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden), im Teilgebiet «Zentrum» (erste Bautiefe) eine Geschosshöhe von 4.10 Metern. |
| Vorzonen | Für die Gestaltung des Strassenraums bzw. der Vorzonen entlang der Landstrasse sind die Grundsätze des Masterplans Landstrasse zu beachten (Kapitel 6.2, 6.5, 7.5).

Die Vorzonen der an die Landstrasse angrenzenden Grundstücke sind in Anlehnung an das Baumkonzept gemäss Anhang A3 zu bepflanzen. |
| Arkaden | In dem im Teilgebiet «Zentrum» zwischen Staffelstrasse und Alberich Zwyssig-Strasse gelegenen Abschnitt der Landstrasse sind die auf die Landstrasse orientierten Vorzonen durch stützenlose Arkaden zu erweitern (§ 8 ^{quater} revBNO). Das Erdgeschoss ist dabei gegenüber den darüber liegenden Vollgeschossen um mindestens 1.50 Meter zurück zu setzen. Das Mass der Rücksetzung legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest. Hinweise zum Mass der Rücksetzung können von der Bauherrschaft bereits im Zeitpunkt der Zusammenstellung der situationsbezogenen Anforderungen (und damit vor Projektierungsbeginn) vom Gemeinderat angefragt werden. |
| Platzartige Räume | Im Rahmen von Bau- und Freiraumprojekten sind an geeigneten Standorten kleine, platzartige Räume mit Aufenthaltsqualität (Verweilorte) zu schaffen, die öffentlich zugänglich und gut nutzbar sind. Siehe dazu Beispiele im Masterplan, Kapitel 6.4. |
| Nischen | Im Teilgebiet «Zentrum» sind mindestens die Einmündungen der im Masterplan Landstrasse bezeichneten Querstrassen als Nischen auszubilden. |

Oberirdische Parkfelder für Kundschaft Im Teilgebiet «Zentrum» werden für das kurzzeitige Abstellen von Fahrzeugen von Kundinnen und Kunden öffentliche Parkfelder an der Landstrasse angeboten. In diesem Teilgebiet dürfen deshalb für Kundinnen und Kunden oberirdisch entlang der Landstrasse nur noch einzelne Parkfelder erstellt werden.

e) Bauvorhaben an den Orientierungsorten:

Erhöhte Anforderungen Für Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen, die in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Orientierungsorte im Sinne des Masterplans) zulässig sind, gelten zusätzlich zu den Planungsvorgaben gemäss lit. 3a)–3c) auch die in der revBNO beschriebenen erhöhten Anforderungen (§ 8^{quinquies} Abs. 2 revBNO). Diese Anforderungen sind mit einem Gestaltungsplan sicherzustellen.

Konkurrenzverfahren Damit die erhöhten Anforderungen gesichert werden können, wird der Gemeinderat in der Regel eine Gesamtbetrachtung in Form eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen; vgl. dazu Kapitel 2 lit. b).

Schattenwurf Höhere Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen dürfen die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (siehe § 8^{quinquies} Abs. 2 alinea 3 revBNO). Die bei der Beschattung von benachbarten Gebäuden zu berücksichtigenden Anforderungen sind dem Anhang A4 zu entnehmen.

f) Bauvorhaben im Teilgebiet A:

Quartiercharakter Das Teilgebiet A weist mit der Massstäblichkeit seiner Bebauung, den Gebäude typologien und der Durchgrünung besonderen Quartiercharakter auf. Die Quartierstrassenräume sind von Vorgärten geprägt, die privaten Außenräume sind oft üppig bepflanzt. An der Landstrasse öffnen sich zahlreiche Durchblicke in die rückwärtigen Bereiche. Bei Bauvorhaben sind diese Eigenheiten und somit der spezifische Quartiercharakter zu berücksichtigen und in den Projekten zweckmäßig umzusetzen.



Abb. 14: Teilgebiet A aus der Vogelperspektive (Google Maps)



Abb. 15: Kleinteilige Bebauungsstruktur mit publikumsorientierter Nutzung an der Landstrasse (Beispiel Landstrasse 15 bis 27)



Abb. 16: Durchgrüne Quartierstrasse mit Vorgärten und üppiger Bepflanzung (Beispiel Sportstrasse)

Bauweise Im Teilgebiet A gilt die offene Bauweise, das heisst, Gebäude halten seitlich gegenüber Nachbargrundstücken den ordentlichen Grenzabstand ein (siehe Abb. 17).

Für Grundstücke entlang der Landstrasse ist auch die geschlossene Bauweise zulässig, sofern damit eine städtebaulich überzeugende Lösung erreicht wird (§ 8^{sexies} Abs. 2 rev-BNO). Damit besteht die Möglichkeit, Gebäude ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands an die gemeinsame Grenze zu stellen (siehe Abb. 18).



Abb. 17: Offene Bauweise entlang der Landstrasse

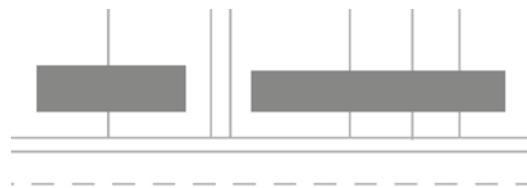


Abb. 18: Geschlossene Bauweise entlang der Landstrasse

ANHANG

Anhang A1: Weitere, für die Zone Landstrasse relevante Grundlagen

- a) Planungsbericht zur Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, vom Einwohnerrat am 17. November 2016 zur Kenntnis genommen
- b) Masterplan Landstrasse, Synthesebericht, vom Gemeinderat am 17. Juli 2014 beschlossen
- c) Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen, vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossen
- d) Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung, vom Gemeinderat am 14. Juli 2016 beschlossen und per 1. September 2016 in Kraft gesetzt
- e) Kommunaler Gesamtplan Verkehr, vom Gemeinderat am 23. Juni 2016 beschlossen und vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt am 27. Juni 2016 genehmigt
- f) Freiraumkonzept Wettingen, vom Gemeinderat am 4. Juli 2013 beschlossen
- g) Merkblatt «Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direktverschließungen)» des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau; Version 1 vom 1. November 2015
- h) Baumkonzept entlang Landstrasse, Konzeptplan; Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich; 13. März 2012. Siehe Anhang A3.
- i) «Hochhäuser und höhere Häuser – Eine Arbeitshilfe für die Gemeinden der Baden Regio»; sapartners, Zürich im Auftrag des Planungsverbands Baden Regio; 18. Mai 2016
- j) «Innenentwicklung und Verdichtung – Eine Hilfestellung für Gemeinden», Schlussbericht; sapartners, Zürich im Auftrag des Planungsverbands Baden Regio; 17. August 2016
- k) Wettingen IO; K 275: Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) untere Landstrasse; 2016
- l) Gegenüberstellung möglicher Bauweisen (Grundmasse und Vorgehensweisen): Regelbauweise, Arealüberbauung und nach Gestaltungsplan; Bau- und Planungsabteilung Wettingen; 2016

Anhang A2: Umgebungsplan zum Baugesuch

- Zweck Gemäss § 3^{bis} Abs. 4 revBNO ist in der Zone Landstrasse der Freiraum sorgfältig zu gestalten. Dabei sind der Strassenraum, der von Fassade zu Fassade reicht, sowie die privaten und halböffentlichen Freiräume aufeinander abzustimmen. Die Planungsvorgaben zum Freiraum sind in Kapitel 3b) dieser Richtlinie aufgeführt. Damit die Freiraumqualität beurteilt werden kann, ist mit dem Baugesuch ein aussagekräftiger, detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
- Inhalt Der Umgebungsplan ist im Massstab: 1:100 oder 1:200 anzufertigen und mit folgenden Inhalten darzustellen³:
- **Ausstattung:** Lage, Anordnung, Gestaltung und Materialisierung von Bauten und Anlagen wie Spiel- und Erholungsflächen, Wege, Zufahrten, Fahrzeugabstellplätze, Entsorgungsstellen, Lärmschutzeinrichtungen.
 - **Geländegestaltung:** Terrain (bestehend und neu mit Höhenkurven oder -koten); Aufschüttungen und Abgrabungen; Stützmauern inklusive deren Materialisierung; Treppen und Rampen; Versickerungsflächen.
 - **Darstellung der Werkleitungen und der unterirdischen Bauten**
 - **Bepflanzung:**
 - a) Bestehende Vegetation:
 - Angaben zur Bepflanzung (deutsche und/oder botanische Namen);
 - Bäume sind einzumessen (Lage des Stamms; Stammumfang; ungefährer Kronendurchmesser).
 - b) Zu entfernende Vegetation:
 - Angaben zur Bepflanzung (deutsche und/oder botanische Namen);
 - Bäume sind einzumessen (Lage des Stamms; Stammumfang; ungefährer Kronendurchmesser).
 - c) Neu- und Ersatzpflanzungen:
 - Art der Bepflanzung: Gehölze (Bäume; Sträucher; Hecken); Krautpflanzen; Rasen; Wiese
 - Angaben zur Bepflanzung: deutsche und/oder botanische Namen; Qualität der Pflanzen (z. B. Stammumfang; Höhe der Pflanze; Kronenform; Farbigkeit; etc.)
 - Dachbegrünungen;
 - Baumgruben: Angabe des Typs (offen; geschlossen)

³ In begründeten Fällen kann im Umgebungsplan auf einzelne Elemente verzichtet werden, oder einzelne Elemente müssen zusätzlich dargestellt und beschrieben werden.

Anhang A3: Baumkonzept

Anhang A4: Schattenwurf

A4.1 Zulässigkeit der Beschattung von Nachbargebäuden

Regelfall Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen, die in Gebieten für höhere Gebäude gemäss § 8^{quinqies} revBNO zulässig sind, dürfen die Nachbarschaft *nicht wesentlich* beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 8^{quinqies} Abs. 2 alinea 3 revBNO).

Wann liegt keine wesentliche Beeinträchtigung durch Beschattung vor?

- Die Beschattung gilt dann als nicht wesentlich, wenn die bestehenden *bewohnten* oder die nach Nutzungsplan möglichen *bewohnbaren* Gebäudeteile in der mittleren Winterzeit (massgebend für die Beurteilung ist der 9. Februar; siehe Ziffer A4.2) nicht länger als 2.5 Stunden beschattet werden (Dauerschatten). Gebäudeteile, die nicht bewohnt sind oder nicht bewohnt werden dürfen, können länger beschattet werden.
- Falls die Beschattung länger als 2.5 Stunden dauert, mit einem kubischen Vergleichsprojekt aber nachgewiesen wird, dass dieses Vergleichsprojekt keinen geringeren Dauerschatten erzeugt als das höhere Gebäude (siehe Abb. 19), dann gilt auch die länger als 2.5 Stunden dauernde Beschattung als nicht wesentlich.
Das kubische Vergleichsprojekt entspricht einer hypothetischen Lösung nach Regelbauweise oder, falls alle Vorgaben erfüllt werden können, nach der Arealüberbauung. Es muss keine besonderen gestalterischen Anforderungen erfüllen. Projekte mit Ausnahmebewilligungen werden nicht berücksichtigt.

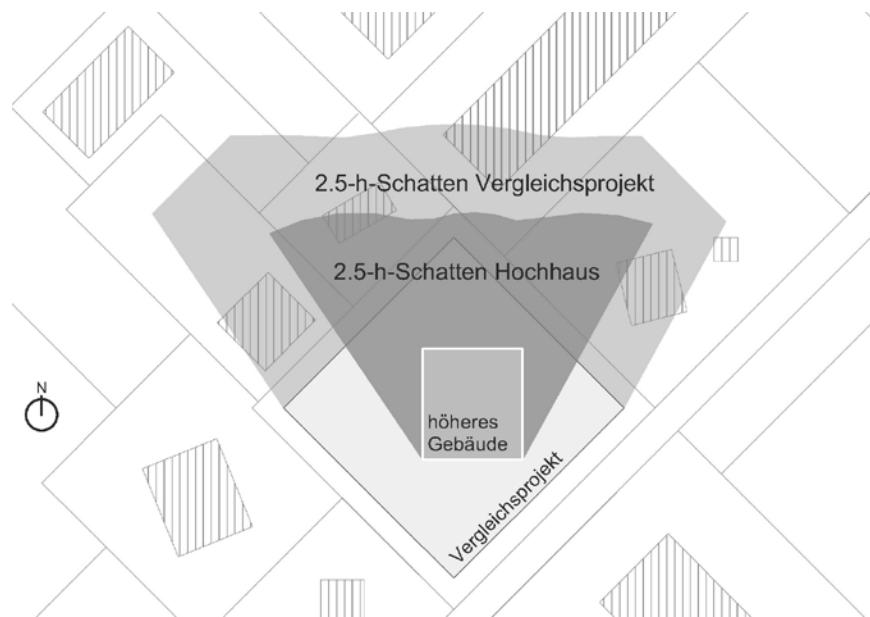


Abb. 19: Darstellung des Vergleichsprojektschattens (nach Regelbauweise oder allenfalls nach Arealüberbauung) und des Schattens eines höheren Gebäudes (Dauerschatten). Der Dauerschatten des höheren Gebäudes ist zulässig, da dieser Schatten kleiner ist als der Dauerschatten des (hypothetischen) Projekts nach Regelbauweise/Arealüberbauung.

Ausnahme Eine Beschattung, die grösser ist als diejenige nach dem (hypothetischen) Vergleichsprojekt, ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung nachgewiesen wird, dass diese Mehrbeschattung für die Nachbarn – gemessen an den Höherbauinteressen – zu keiner unverhältnismässigen Beeinträchtigung führt. Der Dreistundenschatten muss aber überwiegend eingehalten werden (davon können lediglich kleinere oder unwesentliche Fassadenteile ausgenommen werden).

A4.2 Erläuterungen

- Schatten-diagramm** Der Schattenwurf ist anhand eines Schattendiagramms zu ermitteln. Als mittlerer Wintertag ist der 9. Februar massgebend. Der Schattenverlauf ist zwischen 08:00 und 16:00 Uhr zu ermitteln und darzustellen.
- Dauerschatten** Als Dauerschatten gilt diejenige permanente Beschattung, welche während zweieinhalb Stunden (in Ausnahmefällen maximal drei Stunden; siehe A4.1) ständig einwirkt (vgl. nachstehende Abb. 20). An Hanglagen sind die Höhenkurven zu berücksichtigen.

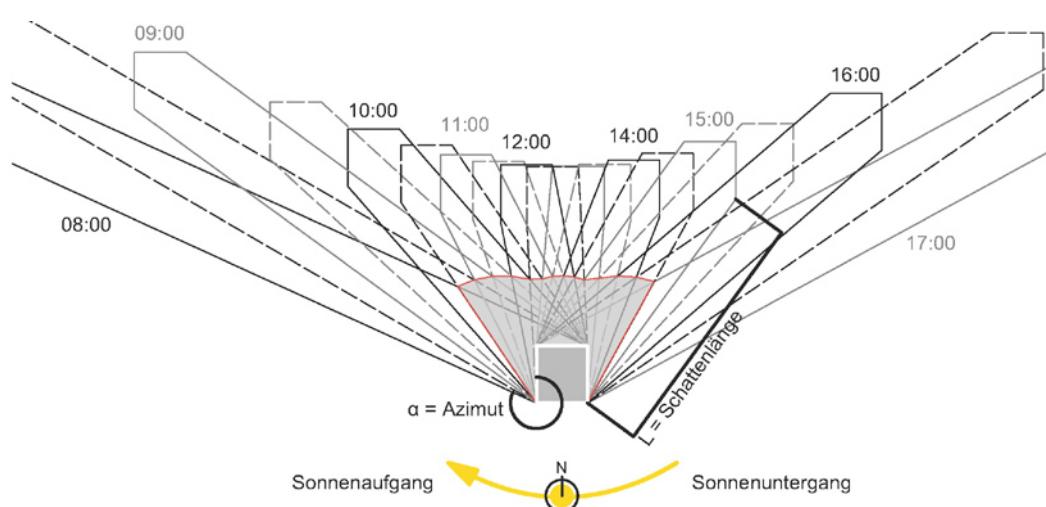


Abb. 20: Beispiel Schattendiagramm

Massgebende Gebäudeteile Als bewohnte oder bewohnbare Gebäudeteile gelten Räume in Wohnungen wie Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafzimmer. Nicht dazu zählen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

A4.3 Konstruktion und Darstellung

a) Vorgehensweise:

Die Konstruktion des Gebäudeschattens erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

1. Schattenlänge für jede halbe Stunde bestimmen:
Schattenlänge $L = \text{Gebäudehöhe } H \times \cot \beta$
2. Im Grundriss die Schattenlängen L im Winkel α zu Norden ab den Gebäudekanten konstruieren
3. Schnittpunkte der Schatten im 2.5-h-Intervall bestimmen
4. Gebäudegrundriss mit den Schnittpunkten verbinden: ergibt den 2.5-h-Dauerschatten

Falls Nachbargebäude innerhalb des 2.5-h-Dauerschattens liegen:

5. Kubisches (hypothetisches) Vergleichsprojekt darstellen
6. 2.5-h-Schattenwurf des kubischen Vergleichsprojekts ermitteln (Dauerschatten)
7. 2-5-h-Dauerschatten des höheren Gebäudes mit dem 2.5-h-Dauerschatten des Vergleichsprojekts überlagern

Falls der Dauerschatten des höheren Gebäudes innerhalb des Dauerschattens des Vergleichsprojekts liegt, wird die Nachbarschaft durch den Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt. Falls der Dauerschatten des höheren Gebäudes grösser ist als der Dauerschatten des Vergleichsprojekts:

8. Interessenabwägung vornehmen (siehe Seite 23 oben: Ausnahme).

b) Berechnungsgrundlagen:

Lokalzeit	$\alpha = \text{Azimut } [^\circ]$	$\beta = \text{Altitude } [^\circ]$	$\cot(\beta)$
08:00	294.48	2.1605	26.5071
08:30	300.17	6.5115	8.7613
09:00	306.11	10.7137	5.2854
09:30	312.35	14.6241	3.8324
10:00	318.94	18.1618	3.0484
10:30	325.90	21.2523	2.5712
11:00	333.25	23.8216	2.2650
11:30	340.93	25.7994	2.0687
12:00	348.89	27.1245	1.9521
12:30	357.03	27.7518	1.9005
13:00	5.22	27.6588	1.9081
13:30	13.33	26.8489	1.9755
14:00	21.23	25.3510	2.1107
14:30	28.83	23.2151	2.3315
15:00	36.08	20.5055	2.6738
15:30	42.95	17.2940	3.2118
16:00	49.44	13.6547	4.1163

Tabelle 1 mit den massgebenden Werten der Tagesstunden des mittleren Wintertags (9. Februar)

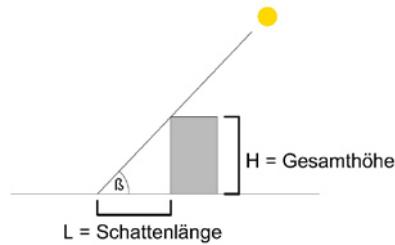
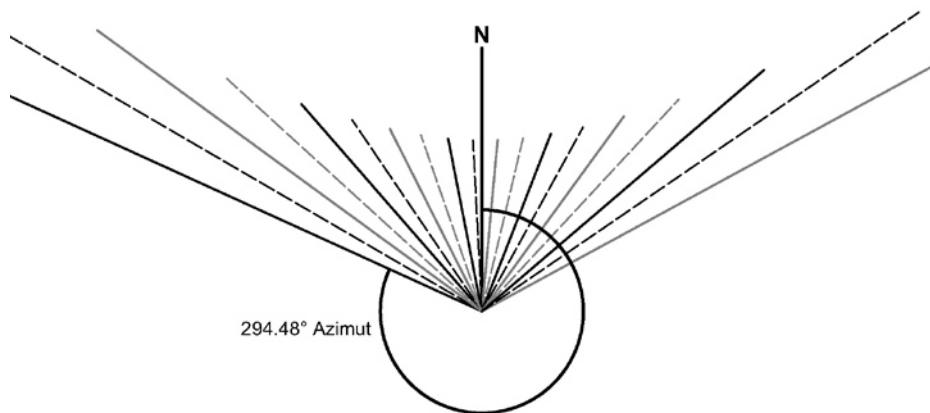
Abb. 21: Schattenlänge $L = \text{Gebäudehöhe } H * \cot \beta$ 

Abb. 22: Grafik zur Tabelle 1

A4.4 Einzureichende Unterlagen:

Damit der Gemeinderat die Auswirkungen des Schattenwurfs beurteilen kann, sind der Bau- und Planungsabteilung folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der beiden Dauerschatten (höheres Gebäude und Vergleichsprojekt);
- bei Beschattung der Nachbargrundstücke / Nachbargebäude: Darstellung der beiden Dauerschatten (höheres Gebäude und Vergleichsprojekt) an den Fassaden; Angaben zum massgebenden Terrain (Ansichten oder 3D-Darstellung);
- Erläuterungen zu den Konstruktionsdetails, zur Terrainaufnahme und zu den umliegenden Nutzungen.